

en ningún momento que la demanda haya sido dirigida contra don Pedro F. G. o contra sus herederos. Que a este efecto hay que recordar lo que dice la Resolución de 14 de junio de 1993. Que en relación con los titulares registrales de la otra finca cuestionada, es cierto que la demanda se dirigió con don Anastasio S. M y doña Cleta M. G., sin embargo dichos señores han fallecido, no resultando en ningún momento de la documentación calificada esta circunstancia y únicamente se alude a doña Concepción S. M., presumiblemente hija y heredera de los titulares registrales citados. Pero en ambos casos cabe la posibilidad que haya otras personas con derecho a la sucesión, siendo la única forma de acreditar esto, mediante la aportación de la declaración de herederos o bien mediante la aportación de los correspondientes certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad, junto con la copia autorizada del testamento del causante, tal y como resulta del artículo 78 del Reglamento Hipotecario. 2. Que el segundo punto de la nota recurrida, la Ley de Enjuiciamiento Civil parece distinguir dos clases de rebeldía, la ordinaria y la calificada. Esta última que es la de quien no recibió personalmente el emplazamiento, en cuyo caso se da el recurso de audiencia, artículo 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, lo que impide proceder a la inscripción inmediata de los derechos declarados hasta que no se acredite por documento auténtico que hayan transcurrido los plazos a que se refieren los artículos 787 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil sin que los litigantes rebeldes hayan pretendido audiencia contra la sentencia firme, siendo sólo posible entre tanto, si así se solicita, tomar anotación preventiva conforme al propio párrafo final del artículo 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, anotación convertible en inscripción luego que se acredite el agotamiento de los plazos pertinentes sin haber solicitado audiencia contra la sentencia, retrotrayéndose los efectos de la inscripción definitiva a la fecha de la anotación (artículos 70 y 76 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de 14 de junio de 1993 y 31 de marzo de 1936). 3. Que en lo referente al último punto de la nota de calificación, al cancelar la inscripción a favor de don Anastasio y doña Cleta la finca queda a nombre de don Pedro y doña Eugenia, lo que impide inscribir directamente en virtud de la escritura de 18 de junio de 1984, a favor de don Ángel, pues este trae causa de don Augusto y doña Natividad lo que hace preciso aportar la escritura por la que estos adquieren de don Pedro y doña Eugenia, para acto seguido inscribir la transmisión operada por don Augusto y doña Natividad a favor de don Ángel. Que ello es por exigencias del principio de tracto sucesivo, artículo 20 de la Ley Hipotecaria, y el contenido de la sentencia que dispone la inscripción a favor de don Ángel y doña Carmen, previa presentación de la escritura correspondiente. Que conforme a lo establecido en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, el Registrador tiene que calificar los obstáculos que surgen del Registro. Que así lo tienen declarado las Resoluciones de 28 de enero de 1987, 30 de junio de 1989 y 17 de febrero de 1993, y 24 de agosto de 1981, 30 de junio y 7 de julio de 1989.

V

El Ilmo. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia, número cuatro, de Valladolid informó sobre los trámites circunstancias del juicio de menor cuantía 550/97-A.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León revocó la nota de la Registradora fundándose en las alegaciones de los recurrentes y en lo expuesto por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez en cuanto al procedimiento.

VII

La Registradora de la Propiedad apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en su informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 3, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Como consecuencia de error en el título, se inscribe en el Registro la venta del piso 4.º D de un edificio a favor de unos cónyuges, cuando en realidad lo que se pretendió vender fue el 5.º D.

El piso 5.º D aparece inscrito a favor del constructor de dicho edificio.

Por los adquirentes del expresado piso 4.º D, se presenta demanda en juicio declarativo ordinario contra uno de los titulares registrales y otras personas que, por sus apellidos podrían ser herederos de los otros dos, sin acreditarse dicha cualidad.

El Juez dicta sentencia, que alcanza firmeza, en el siguiente sentido:

Se ordena la cancelación de la inscripción del piso 4.º D, debiendo figurar como titulares del mismo los demandantes, previa la presentación de la escritura correspondiente.

Se ordena la cancelación de la inscripción vigente y la inscripción del piso 5.º D a favor de los que actualmente aparecen en el Registro como titulares del 4.º D.

Presentado testimonio de la sentencia en el Registro, se califica en la forma que se describe en los hechos.

Los interesados recurren la calificación. El Presidente del Tribunal Superior estima el recurso por entender que la Registradora se excede en la calificación de un documento judicial. La Registradora apela el auto presidencial.

2. Es indudable, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, que el Registrador no puede calificar el fondo de las resoluciones judiciales, pero sí si en ellas han intervenido o podido intervenir todas aquellas personas a quienes la inscripción correspondiente concede derechos, a efectos de evitar su indefensión proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española, y su corolario registral, constituido por el principio de tracto sucesivo; en este sentido, es posible cancelar la inscripción vigente del piso 4.º D, ya que sus titulares han sido demandados en el procedimiento correspondiente; no ocurre lo mismo con la inscripción vigente del piso 5.º D, pues no resulta que la demanda haya sido dirigida contra los titulares registrales.

3. Respecto al segundo de los defectos, debe ser revocado. La rebeldía de determinadas personas que, al parecer, sustentan ciertos derechos sobre las fincas objeto del procedimiento, no es defecto que impida la inscripción, si tales personas no aparecen en el Registro como titulares de ningún derecho.

4. En cuanto al tercero de los defectos, ha de ser mantenido. Dado que el piso 4.º D, una vez cancelada la inscripción vigente, aparecería inscrito a favor del constituyente de la propiedad horizontal, es preciso, para su inscripción a favor de los demandantes, que se presenten los títulos que han producido las diversas transmisiones, y así lo declara la misma sentencia al ordenar la inscripción «previa la presentación de la escritura correspondiente».

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, en la forma que resulta de los anteriores fundamentos.

Madrid, 29 de septiembre de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

23323 RESOLUCIÓN de 1 de octubre de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Banco Hispanoamericano, S. A.» frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de Madrid, María Purificación García Herguedas, número 26, a inscribir el testimonio de un auto de adjudicación en virtud de apelación de la Registradora.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Rafael Reig Pascual, Procurador de los Tribunales en nombre y representación del «Banco Hispanoamericano, S. A.», frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de Madrid, María Purificación García Herguedas, número 26, a inscribir el testimonio de un auto de adjudicación en virtud de apelación de la Registradora.

Hechos

I

El 21 de febrero de 1996, don Agustín Gómez Salcedo, Magistrado Juez del Juzgado número 32 de los de Madrid dictó un auto en virtud de un procedimiento judicial sumario de ejecución hipotecaria en el que se hacía constar que el Banco Central Hispanoamericano había formulado demanda de procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria para la efectividad de la hipoteca que originó la inscripción segunda sobre la finca que luego se describe en reclamación de 43.965.619 pesetas de

principal, 7.607.162 pesetas de intereses y 0 pesetas para costas y gastos. Seguido el procedimiento por sus propios trámites, se procedió a la venta en pública subasta. El remate fue aprobado a favor del Banco Central Hispanoamericano, habiéndose cedido el remate a favor de «Gestiones y Desarrollos Patrimoniales, S. A.». El precio de remate fue 14.748.000 pesetas. Se ordena la cancelación de la hipoteca que garantiza el crédito del actor así como la de cuantas inscripciones y anotaciones se hubieran practicado con posterioridad a la inscripción de la hipoteca que se ejecuta. Asimismo se hizo costar que el valor de lo vendido o adjudicado fue inferior al importe total del crédito del actor.

II

Presentado testimonio del citado auto en el Registro de la Propiedad número 26 de los de Madrid, fue calificado con la siguiente nota: «Presentado testimonio auto de adjudicación en procedimiento de ejecución de la acción real hipotecaria sobre la finca 11.106 por los trámites del artículo 131, junto con testimonio de la demanda que lo inició, se deniega la inscripción por los siguientes defectos insubsanables: La cantidad de que por la garantía hipotecaria responde la finca 11.106 es de 11.951.000 pesetas por capital, que es la cantidad que, como máximo, puede reclamarse por este concepto sobre esta finca por la acción legal hipotecaria. Y, según el escrito de demanda, la cantidad reclamada a esta finca y tres más es globalmente de 43.965.619, sin hacerse determinación de la cantidad concreta que se reclama a esta finca y por la que debe realizarse el requerimiento de pago al deudor o tercer poseedor, a fin de que éste pueda pagar y enervar la venta. Lo pedido no puede ser superior a lo asegurado con la hipoteca. Se aprecia, por tanto, extralimitación en el ejercicio de la acción real hipotecaria y falta de legitimación del acreedor para la venta tal como la ha realizado, pues más allá de la cantidad de que responde por la garantía, la finca pertenece a un titular dominical con todas sus facultades. La extralimitación sobre la acción real en la reclamación y en el requerimiento de pago, por cantidad superior a la garantía hipotecaria, hace inválido dicho requerimiento e impide al propietario y a los titulares de derechos sobre esta finca pagar lo reclamado dentro de la cantidad de que responde y enervar la venta, y por tanto, éstos no pueden ser perjudicados en sus derechos. Al no haberse reclamado cantidad concreta sobre la finca, no es posible determinar si ha habido sobrante en la venta de esta finca, es decir, diferencia entre la cantidad reclamada a la finca y el importe de la adjudicación, sobrante que ha de quedar a disposición de su propietario o, en su caso, de los titulares de derechos posteriores. Estos defectos tienen el carácter de insubsanables. Todo ello conforme los artículos 119 y 131 de la Ley Hipotecaria, reglas 4.^a y 16.^a en cuanto al ejercicio de la acción real hipotecaria, así como los artículos 1 y 38 de la Ley en el orden general de los derechos reales y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de julio de 1988, y autos del Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 17 de enero y 9 de mayo de 1995. En este mismo sentido se pronuncia el auto del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 17 de noviembre de 1997, en resolución de caso de ejecución sobre varias fincas sin consignarse la cantidad reclamada contra cada una de ellas, que confirma la nota del Registrador. Tampoco se consigue la situación arrendaticia. Contra la calificación contenida en esta nota cabe interponer recurso dentro del plazo de cuatro meses a contar desde su fecha. Previa calificación verbal del defecto, se extiende esta nota en Madrid, a 29 de marzo de 1998». Sigue la firma de la Registrador sobre un sello del Registro.

III

Don Rafael Reig Pascual, Procurador de los Tribunales en representación del «Banco Central Hispanoamericano, S. A.» interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1.º En este caso no existe tercer poseedor, únicamente deudor ejecutado y acreedor ejecutante con lo que resultan superfluas todas las referencias de la nota recurrida a posibles terceros que no concurren y cuyos hipotéticos derechos por tanto, no pueden ser objeto siquiera de atención. 2.º La distribución de responsabilidad entre las fincas es necesaria en la fase constitutiva de la hipoteca (artículo 119 de la Ley Hipotecaria). Ésta no exige en ninguna de sus normas que la demanda que inicie el procedimiento de ejecución hipotecaria deba contener una distribución de la deuda reclamada entre las fincas hipotecadas. La regla 2.^a del artículo 131 de la Ley Hipotecaria se refiere a los requisitos de la demanda y, desde luego, no incluye esta precisión. Lo que se distribuye entre las distintas fincas hipotecadas es la responsabilidad, no la deuda. 3.º Al acreedor hipotecario se le debe una cantidad total concreta por diversos conceptos como consecuencia del impago de la declaración del crédito único e indivisible concedido

al deudor y garantizado con la constitución de una hipoteca también única e indivisible sobre las fincas que se hayan determinado. El acreedor reclama al deudor por las cantidades que le adeuda e insta ejecución de las fincas que garantizan su crédito. En el caso de que existiera un tercer poseedor de alguna de las fincas hipotecadas, para que esa finca no fuera objeto de ejecución bastaría con que dicho tercero entregase la cantidad de que responde esa finca concreta. 4.º El artículo 120 de la Ley Hipotecaria no dice que sólo se puede repetir contra las fincas hipotecadas en perjuicio de tercero «por la parte de lo adeudado que corresponde a la finca concreta», como pretende la señora Registradora. En consecuencia, el derecho que concede la nota recurrida al tercero a pagar lo reclamado dentro de la cantidad de que responde (la finca) y enervar la venta no existe en nuestro ordenamiento, es decir, es una invención que, evidentemente, sólo resulta posible si se le impone al acreedor la correlativa e inexistente obligación de especificar en el requerimiento de pago la cantidad concreta que se reclama a cada finca de entre las hipotecadas. La señora Registradora, por lo tanto, en su argumentación convierte en requisito de validez de la demanda y del requerimiento de pago algo que la ley no exige y aprecia que la demanda y el requerimiento de pago son «inválidos». Pero es que en este caso no hay tercero, luego toda la construcción de la señora Registradora no sólo carece de base jurídica, sino también de utilidad pública. El propietario y poseedor de las fincas hipotecadas es el deudor ejecutado, garantizando todas ellas el pago de una única deuda global, sin que exista norma ninguna que a efectos de reclamación de la deuda y ejecución de las fincas obligue al acreedor a repartir esa deuda entre las fincas que la garantizan. 5.º Excluida la intervención de tercero, el artículo 121 de la Ley Hipotecaria confiere al acreedor el derecho a que, constituida la hipoteca sobre varias fincas y distribuida la responsabilidad hipotecaria entre ellas, si el acreedor insta la ejecución por determinada cuantía global y el precio de adjudicación de alguna de las fincas resulte ser inferior a la imaginaria parte proporcional de la deuda que pudiera corresponderle, podría compensar esa diferencia negativa con cargo a los precios de adjudicación de las otras fincas que hayan sido superiores a su imaginaria parte proporcional, hasta la total satisfacción de la cantidad reclamada, es decir, las cuantías de referencia son la deuda global y la suma de los precios de adjudicación de todas las fincas. La posición que se describe en la nota de calificación supondría que, ante el mismo supuesto, el acreedor debería instar la ejecución especificando la cuantía que reclama por cada una de sus fincas, de forma que si el precio de adjudicación de alguna de las fincas resulta ser inferior a dicha cuantía individualizada, el acreedor no podría repetir esa diferencia negativa contra las otras, porque eso supondría modificar las cuantías inicialmente requeridas de pago; mientras que si el precio de adjudicación es superior, la diferencia positiva debería considerarse sobrante a entregar al deudor, sin que resultara posible imputarlo a aquellas o a aquellas fincas en las que la diferencia ha resultado negativa. Todo lo cual supone un absurdo inadmisibles. 6.º Lo reclamado por el acreedor al deudor sí puede ser superior a lo asegurado con la hipoteca pero, concurriendo un tercer poseedor de alguna de las fincas ejecutadas que no es el caso, éstas solo responden hasta la cuantía que se haya fijado, en la forma que ya hemos expuesto al comienzo de este apartado. 7.º La nota recurrida añade que si no se especifican en la demanda y en el requerimiento de pago las cantidades que se reclaman a cada finca, resulta imposible determinar si ha habido sobrante en la venta de la finca. La dificultad que se plantea pertenece a un momento ulterior al inicio de la ejecución y en modo alguno puede resolverse a base de establecer un régimen de distribución (extendiendo a la deuda en contra el principio de indivisibilidad, lo que la ley sólo dispone para la responsabilidad), que aparece como presupuesto del inicio de la ejecución. Esa dificultad puede resolverse sencillamente por vía del reparto proporcional en el momento de la liquidación, que es cuando se determina el sobrante y no antes. 8.º Corresponde al órgano jurisdiccional competente, determinar si ha existido sobrante o no y darle, en su caso, el destino que la ley establece. 9.º En el presente caso y según se desprende de la propia nota de calificación, ésta ha excedido el ámbito dentro del cual puede calificar el Registrador un documento judicial (artículo 100 del Reglamento Hipotecario). La nota no pone de manifiesto defecto alguno referido a la competencia del Juzgado, a la congruencia del auto con el procedimiento ejercitado, a las formalidades extrínsecas del mismo o a obstáculo alguno que surja del Registro. Al contrario, la nota lo que realmente hace es pronunciarse sobre determinados trámites del proceso judicial, en concreto la demanda y el requerimiento de pago al deudor tachándolos como no ajustados a Derecho. Con independencia de que, tanto la demanda como el requerimiento de pago, fuesen correctamente formulados no cabe duda de que en cualquier caso, esos trámites se enmarcan en un procedimiento judicial, como es el regulado por el artículo 131 de la Ley Hipotecaria. En consecuencia, corresponde al Juzgado en exclusiva determinar si dichos trámites se han llevado a cabo conforme a la

legalidad. La Resolución de 25 de marzo apoya nuestra alegación. En el mismo sentido se expresan las Resoluciones de 21 de octubre de 1992, 17 de febrero y 5 de julio de 1993. También debe considerarse la de 12 de febrero de 1996. 10.º La nota de calificación incluye en sus últimos párrafos la siguiente expresión: «Tampoco se consigna la situación arrendaticia». Esta escueta redacción deja en el aire si la señora Registradora estima que esa falta de consignación es un defecto y, en tal caso, si lo considera subsanable o insubsanable. Al respecto debe tomarse en consideración lo que dice la Resolución de 5 de noviembre de 1993. De esta Resolución, resulta que la falta de consignación de la situación arrendaticia en el auto de adjudicación es perfectamente admisible y no puede considerarse defecto del título ni justificar su no inscripción y que esa ausencia puede verse suplida simplemente con la aportación de declaración del adjudicatario de que la finca no se encuentra arrendada (Resoluciones de 19 y 20 de noviembre de 1987).

IV

La Registradora informó: 1.º Se produce la adjudicación en procedimiento de ejecución de la acción real hipotecaria del artículo 131 sobre la finca 11.006. Ésta responde de 11.951.000 pesetas de capital. La cantidad reclamada a esta finca y tres más es la global de 43.165.611 pesetas. No se determina la cantidad concreta que se reclama a esta finca dentro de los límites de la hipoteca y por lo que debe realizarse el requerimiento de pago al deudor o tercer poseedor. En consecuencia, se produce extralimitación en el ejercicio de la acción real hipotecaria y falta legitimación en el acreedor para la venta tal y como la ha realizado pues más allá de la cantidad de que responde la garantía, la finca pertenece a su titular dominical con todas sus facultades. Al no haber cantidad determinada que se reclama sobre la finca, no hay requerimiento de pago en forma al deudor o tercer poseedor, a fin de que éste pueda pagar o enervar la venta. Al no haber cantidad determinada que se reclama sobre la finca, queda indefinido el derecho al sobrante que pertenece al propietario gravado con hipoteca. En realidad, basta el primer defecto para la nota de denegación. Los otros dos derivan del primero, en los trámites del procedimiento del artículo 131. La reclamación del crédito hipotecario puede realizarse por dos vías: la tradicional, previa sentencia de condena al deudor y la del artículo 131, basada en la inscripción. La acción hipotecaria tradicional, la histórica y única posible hasta 1909 se corresponde con la concepción de la hipoteca como fianza hipotecaria. En la acción tradicional previa sentencia, hay necesariamente dos fases: a) La personal, en la que se demanda al deudor el pago, se le emplaza, se produce el juicio y se dicta sentencia de condena contra el deudor y b) la hipotecaria, en la que el acreedor procede contra los bienes hipotecarios cualquiera que sea su poseedor, a cuyos efectos se le notifica para que pague o desampare los bienes. La Ley de 1909 crea la acción real hipotecaria esencialmente real que puede ejercitar el titular registral directamente contra los bienes y sobre los pronunciamientos registrales, en base al principio de legitimación. La acción real hipotecaria del artículo 131 es esencialmente real y registral: se dirige a la cosa, prescindiendo de la persona y se ejercita el contenido de la hipoteca según la inscripción. Tanto la ley como la jurisprudencia y la doctrina destacan el carácter registral de este procedimiento. El Tribunal Supremo en su Sentencia de 8 de junio de 1948 resalta que lo que resulta en cada caso de los asientos registrales, constituirá la verdad legal en la que se base el juez. La acción del artículo 131 no entra en la situación real de la obligación garantizada con la hipoteca, se queda en la inscripción y la situación del crédito tal como está en la inscripción. Las cuestiones relacionadas con las vicisitudes de la deuda quedan fuera del procedimiento del artículo 131, al juicio que corresponda. De ahí la razón de ser el penúltimo párrafo del artículo 132 de la Ley Hipotecaria. Así pues, a partir de la inscripción, la hipoteca, a efectos del artículo 131, se está a lo que dice la inscripción. Si la inscripción está vigente, aunque el crédito esté materialmente extinguido, cabe que se ejercite una acción real sobre una finca y se venda, y la venta será eficaz para el adjudicatario. 3.º El título de la acción del artículo 131 es la inscripción de la hipoteca que recae sobre la finca. No hay sentencia de condena y la única legitimación es la registral y por tanto no puede reclamarse más cantidad de la que se consigna en la hipoteca como responsabilidad de la finca. Si se reclama más cantidad de la que dice la inscripción, se está fuera de la legitimación registral, hay extralimitación en el ejercicio de la acción real hipotecaria y falta de legitimación en el acreedor para la venta tal como la ha realizado, pues más allá de la cantidad de que responde la garantía, la finca pertenece a su titular dominical con todas sus facultades. En el caso en que el titular del crédito hipotecario reclame sobre la finca mayor cantidad de la que ésta garantiza, actúa sin acción, está fuera del derecho de hipoteca y carece de facultad

y de legitimación para transmitir la finca. Si el acreedor no se sujeta en el ejercicio de su acción real a sus límites marcados por la inscripción y se extralimita en la reclamación, obra sin legitimación propia, pues actúa en terreno en que el único titular que puede disponer es el propietario. 4.º La venta convierte la cosa en dinero, del que el actor cobra lo que se debe dentro de los límites de la hipoteca, pero el remanente, por subrogación real, pertenece al titular dominical como dueño y en su caso a los titulares de los derechos reales que se han extinguido. En consecuencia, el actor no puede tomar nada de ese remate so pretexto de que se le debe más, pues ese remanente es del titular real, por subrogación. Las relaciones entre la titularidad real de la hipoteca con la titularidad del dominio gravado están marcadas por unas reglas objetivas de orden público que definen el estatuto de la hipoteca y el estatuto de la propiedad gravada con hipoteca, sus límites y garantías. 5.º Se consigna en la nota que no se aporta la declaración de la situación arrendaticia, que según las Resoluciones de 19 y 20 de noviembre de 1917, se resuelve con la declaración de no estar arrendado por el nuevo propietario o, en caso de estarlo, la notificación fehaciente del ente.

V

El juez que dictó el auto cuyo testimonio fue objeto de la calificación recurrida y que es objeto del presente recurso informó: 1.º Lo argumentado por la Registradora no puede ser acogido porque identifica los conceptos de obligación garantizada por la hipoteca y garantía hipotecaria. Es cierto que por imposición del llamado principio de especialidad hipotecaria, cuando se hipotecan varias fincas a la vez por un solo crédito, es necesario que se exprese la responsabilidad máxima de cada una de las fincas que se hipotecan, pero esta publicación de las cantidades que garantiza la hipoteca sobre una finca no tiene otra finalidad que la de informar a los terceros que adquieren algún derecho sobre la finca hipotecada de la responsabilidad máxima al que está afecta la finca por esa carga preferente. Ahora bien, la garantía hipotecaria no afecta al deudor que, como se ha dicho, debe responder del cumplimiento de la obligación garantizada por la hipoteca en toda su extensión. Otra cuestión es la relativa al concepto de tercero. Pero, sobre lo que no hay duda es que el deudor no es tercero y no puede, en consecuencia, oponer los límites de responsabilidad hipotecaria. En el caso que nos ocupa, la sociedad que adquirió la finca hipotecada no tiene la condición de tercer poseedor, ya que, cuando adquirió la finca, se hizo costar expresamente que la subrogación la efectúa la parte compradora, no sólo en las responsabilidades de la hipoteca reseñada, sino también en la obligación personal por ella garantizada. Por lo tanto el procedimiento se dirigió adecuadamente contra la deudora, que fue requerida judicialmente de pago en el domicilio pactado. 2.º Expuesto lo anterior, no cabe admitir tampoco que el acreedor hipotecario esté obligado a dividir su crédito entre las cuatro fincas que hipotecó, ni tampoco cabe admitir que esté obligado a requerir de pago por cantidad que no exceda de la que garantiza la hipoteca por cada una de las cuatro fincas. La Registradora considera que al no haberse hecho el requerimiento de pago por las cantidades que garantiza la hipoteca, se ha «impedido al propietario y a los titulares de derechos de cada una de las fincas pagar lo reclamado dentro de la cantidad de que responde y enervar la venta», pero tal aseveración no puede ser admitida puesto que nada ha impedido a un posible tercer poseedor o a un acreedor posterior realizar el pago según lo previsto en la regla 3.ª del artículo 131. 3.º También expone la Registradora que el auto no consigna la situación arrendaticia. Sobre ello, la Dirección General de los Registros y del Notariado en varias resoluciones (19 y 20 de noviembre de 1987 y 5 de noviembre de 1993), ha declarado que, en estos casos, debe bastar la declaración que realice el mismo adjudicatario sobre la situación arrendaticia de la finca adjudicada.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, revocó la nota de la Registradora fundándose en que la calificación no puede extenderse al examen de los fundamentos de la resolución judicial que sólo pueden discutirse en vía jurisdiccional, en que la distribución de responsabilidades entre las diversas fincas hipotecadas ha de entenderse referida a la fase constitutiva de la hipoteca, no a la demanda iniciadora del procedimiento, puesto que lo que se distribuye es la responsabilidad, no la deuda y en que el deudor no tiene la condición de tercero y no puede, en consecuencia, oponer los límites de la responsabilidad hipotecaria, y en el supuesto objeto de calificación no existe tercero que deba ser objeto de la protección registral.

VII

La Registradora apeló el auto presidencial manteniéndose en las alegaciones hechas en su informe y añadiendo: 1.º La nota se basa en el obstáculo registral y por lo tanto, está dentro del último párrafo del artículo 100 del Reglamento Hipotecario. 2.º La inscripción es constitutiva y no cabe que la inscripción tenga un contenido al principio y en las fases siguientes un contenido superior a la inscripción. 3.º La posibilidad de poner límites a la responsabilidad hipotecaria es una protección del Registro al titular registral, ya sea el mismo deudor ya sea un tercero.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.157 y 1.169 del Código Civil, 558 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 119, 120, 126 de la Ley Hipotecaria y 131 de la misma en su redacción anterior a la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil.

1. En el supuesto de hecho del presente recurso concurren los siguientes elementos definidores: a) Se constituye hipoteca sobre 4 fincas, para responder de un crédito de 47.000.000 de pesetas distribuyéndose la responsabilidad entre aquéllas de modo que a la registral 11106 se le asigna una responsabilidad de 11.931.000 pesetas de principal y 6.442.740 de intereses. b) De dicha deuda queda pendiente de pagar 43.965.519 pesetas, iniciándose por su cobro y para el de los intereses pendientes de 7.607.162 pesetas procedimiento judicial sumario 940/92 en el que se pide la ejecución de las fincas hipotecadas. La que es objeto del presente recurso es rematada en 14.748.000 pesetas y el Juez hace constar que no hay sobrante ya que el valor de lo adjudicado es inferior al crédito del actor. c) El Registrador deniega la inscripción por los defectos anteriormente reseñados.

En realidad el defecto planteado es único: «No determinarse en la demanda, la parte del crédito que se reclama sobre cada concreta finca hipotecada», el resto de la nota se limita a recoger las consecuencias de tal indeterminación.

2. El defecto no puede ser estimado; es evidente que el reforzamiento de un crédito con la garantía hipotecaria de varias fincas y la consiguiente determinación de la parte del gravamen de que cada una de éstas debe responder (por exigirlo así el artículo 119 Ley Hipotecaria), no implica división del crédito asegurado en tantos créditos como fincas se dan en garantía; el crédito conserva su unidad originaria y con ella la facultad del acreedor de excluir pagos parciales (cfr. artículo 1169 Código Civil) y la facultad de exigir el todo al deudor (cfr. 1157 Código Civil).

3. Pues bien cuando el acreedor insta a través del procedimiento judicial sumario la ejecución de las fincas dadas en garantía, no está haciendo valer hipotecas diferenciadas de créditos independientes, sino la garantía real única de un único crédito; está persiguiendo la satisfacción de ese crédito frente a las varias fincas que lo garantizan; y de ahí que nada le obligue a señalar en su demanda inicial la cantidad que reclama sobre cada finca; antes al contrario, se le exige únicamente la especificación de la «cantidad que por todos los conceptos es objeto de reclamación única, indicando las razones determinantes de la certeza, subsistencia y exigibilidad de ese crédito, y acompañando el título del que deriva y que ha de tener fuerza ejecutiva» (131 reglas 2.ª y 3.ª Ley Hipotecaria entonces vigente). Ciertamente que del precio de remate de cada una de las fincas hipotecadas, no puede destinarse para pagar al actor, una cantidad superior a la que en su día se le asignara y que los terceros poseedores de cada una de las fincas a ejecutar puede liberarla pagando hasta ese límite (cfr. artículos 119, 120, 126, párrafo 1.º, y 131, regla 5.ª, de la Ley Hipotecaria vigente entonces); más para garantizar este efecto basta con la distribución de responsabilidad que se realizó al constituirse la hipoteca, la cual obrará en el procedimiento por la necesaria presentación del título inscrito o de la certificación registral a que alude la regla 3.ª del artículo 131 Ley Hipotecaria, y que habrá de ser tenida en cuenta por el juez cuando formule los requerimientos a los terceros poseedores que no lo hubieran sido anteriormente, valore lo que deben pagar esos terceros poseedores para evitar la ejecución sobre sus fincas, y decida sobre la aplicación del precio de remate de cada una de ellas.

En consecuencia, no cabe hablar de extralimitación en el ejercicio de la acción real hipotecaria ni de falta de legitimación del acreedor para la venta; se está ejercitando una única acción real, lo que es perfectamente compatible con la pluralidad de fincas dadas en garantía (cfr. 129, párrafo 1.º, en relación 131, regla 1.ª, Ley Hipotecaria entonces vigente), derivada de un derecho que asegura un único crédito cuyo montante es fijado en la demanda (piénsese además que la pluspetición en modo alguno excluye la legitimidad del acreedor por la venta, cfr 558 Ley de Enjuiciamiento Civil del 2000). Y tampoco cabe alegar que se impide así la adecuada precisión en el requerimiento de pago a cada uno de los terceros poseedores

que pueden estar afectados, pues sobre no haberse tenido a la vista, al tiempo de la calificación el concreto requerimiento efectuado, la pretendida indeterminación de la demanda en modo alguno impide que el requerimiento a cada uno de los terceros poseedores afectados lo sea para que paguen el crédito reclamado «hasta el límite de lo que responde su respectiva finca hipotecada».

4. Tampoco la última consecuencia expuesta de esa pretendida indeterminación inicial de la demandada, que se hace imposible determinar el sobrante entre la cantidad reclamada y el importe de la adjudicación, tiene fundamento; como consecuencia de la distribución de responsabilidad entre las varias fincas afectadas, lo que los titulares de derechos posteriores sobre cada una de ellas pueden legítimamente esperar, y el Registrador debe calificar, es que no se detraiga del precio de remate mayor cantidad de la que responde la finca y que lo detraído se destine efectivamente al pago del actor (cfr. 131, regla 17, Ley Hipotecaria).

5. Otra cuestión es si como consecuencia de haberse pagado voluntariamente parte de la deuda, y ser, por tanto, la cantidad reclamada por principal inferior a la suma de las responsabilidades hipotecarias iniciales que por este concepto se asignaron a las diferentes fincas, puede el tercer poseedor de una de ellas liberarla pagando sólo la parte de deuda pendiente que, conforme a la proporción considerada para la distribución inicial de responsabilidad, le correspondería ahora o si debe pagar hasta el límite de su responsabilidad inicial; y si el juez, luego de rematar todas las fincas dadas en garantía, debe imputar el crédito del actor a cada una de ellas siguiendo o no aquella proporción inicial, mas se trata de aspectos que no guardan relación con la nota impugnada y que no deben ahora ser objeto de examen (cfr. artículo 117 Reglamento Hipotecario).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto apelado.

Madrid, 1 de octubre de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

23324 RESOLUCIÓN de 3 de octubre de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Tesorería General de la Seguridad Social de Almería, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 1, don Gustavo Adolfo Moya Mir a cambiar la titularidad de una finca, en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Letrada de la Seguridad Social, en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social de Almería, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 1, don Gustavo Adolfo Moya Mir a cambiar la titularidad de una finca, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

Con fecha 18 de noviembre de 1998, el Subdirector General de Patrimonio, Inversiones y Obras de la Tesorería General de la Seguridad Social dirige escrito al Registrador de la Propiedad de Almería número 1 en el que expone: Que la Tesorería General de la Seguridad Social fue creada por el Real Decreto 2318/1978 con objeto de unificar todos los recursos del Sistema de Seguridad Social; a dicha Tesorería se le atribuyó personalidad jurídica mediante el Real Decreto-ley 36/1978; por el artículo 3 del Real Decreto 1221/1992, de 9 de octubre, se estableció que todos los bienes del Patrimonio de la Seguridad Social se titularían e inscribirían a nombre de la Tesorería y que el artículo 69 de la Ley 13/1996, estableció que los bienes inscritos a nombre del Instituto Social de la Marina se adscriben a la Tesorería general de la Seguridad Social, que asimismo asume el pago de las obligaciones de dicho Instituto y solicita el cambio de titularidad de la finca registral número 57371 del Registro de la Propiedad de Almería, y que el citado Registro se sirva inscribir a nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social la finca citada que actualmente está inscrita a nombre del Instituto Social de la Marina.

II

Presentada la referida certificación en el Registro de la Propiedad de Almería número 1, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la ins-