

realizar la venta, invocó contar indirectamente con el consentimiento de su esposa, a través del ejercicio de las facultades dispositivas contenidas en el poder otorgado a su favor por aquélla mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Ricardo González García el 8 de agosto de 1974, facultades que le habilitan para intervenir en la venta, no sólo en el propio nombre y derecho del vendedor compareciente, sino también como apoderado, en representación de su cónyuge poderdante. Que la circunstancia de que el vendedor no pudo acompañar el citado poder a la escritura de venta, tal y como prometía en la misma, dio lugar frente al Registro a una situación de representación voluntaria alegada pero no acreditada que es el único motivo que fundamenta el defecto subsanable aplicado en la nota de calificación ahora recurrida. Que ante tal situación y dado por supuesto la existencia real y la vigencia del poder al tiempo del otorgamiento de la escritura de venta, cabrían dos posibles soluciones prácticas para subsanar el referido defecto. La primera descansa en la ineludible aplicación del párrafo 2.º del artículo 1.259 del Código Civil. La segunda posible solución es la que tendría su apoyo en la Resolución de 19 de enero de 1989. Que en este caso la ratificación del cónyuge poderdante es imposible de obtener, y la única forma de superar la circunstancia, presupuesto el fallecimiento del cónyuge del vendedor y el carácter ganancial de la finca, era que los herederos de dicha señora, como sucesores universales, en todos sus derechos y obligaciones según el artículo 661 del Código Civil, formalizaran la oportuna ratificación como medio de dar cumplimiento tanto al artículo 1.377 como al 1.259 del Código Civil, anteriormente citados.

V

La Notaria de San Martín de Valdeiglesias, doña María-Luisa de la Calle González, informó que la escritura objeto de este recurso fue autorizada por su antecesor y que no puede aportar dato alguno que complemente los que constan en el expediente, partiendo de los cuales, llega a las siguientes consideraciones: 1. Que al ser un bien ganancial, según el artículo 1377-1.º del Código Civil, es preciso el consentimiento de ambos cónyuges; 2. Que dado que los datos del poder son incorrectos y no ha sido posible determinar las verdades, no cabe obtener copia del mismo a los sólo efectos de su inscripción; 3. Que, por ello, al haber fallecido la esposa que dio el poder y corresponder a los herederos el cumplimiento de las obligaciones contractuales de su causante, siguiendo el criterio de las Resoluciones de 16 de noviembre de 2000 y 23 de septiembre de 1991, habrá que suplir la falta de consentimiento por la ratificación de sus herederos.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose en el informe de la Comisión Mixta del Colegio de Registradores y Notarial de Madrid de fecha 23 de julio de 2001, que expresa que el consentimiento de la esposa es necesario (artículo 93.4 del Reglamento Hipotecario y 1377 del Código Civil), siendo la consecuencia que provoca su falta de anulabilidad del contrato celebrado (artículo 1.322 del Código Civil), por lo que exigiendo la seguridad del tráfico de inmuebles que sólo accedan al Registro de la Propiedad los negocios perfectos y válidos dados los fuertes efectos que la inscripción produce (artículos 1.3, 32, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria) no se puede practicar la inscripción del pleno dominio a favor del comprador sin que se acompañe la copia de la escritura de poder, o bien estando ya disuelta la sociedad de gananciales por fallecimiento de la esposa del vendedor, la ratificación del contrato por sus herederos (artículo 1.322 y 1.259 del Código Civil). Que el transcurso del plazo del ejercicio de la acción de anulabilidad es materia reservada al pronunciamiento de los Tribunales, y lo mismo cabe decir de la posesión y ocupación de la finca por el comprador desde el momento de su adquisición como elemento determinante de la adquisición.

VII

El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que hay que demostrar la existencia de hijos habidos en el matrimonio y se está pidiendo para inscribir en el Registro la vivienda algo imposible y que en el caso de que existan esos hijos se está ante una aceptación tácita de la venta que se trata.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.259, 1.301, 1.322, 1.375 del Código Civil.

1. En el caso objeto de este recurso se debate sobre la inscripción de una escritura de compraventa de un bien ganancial, en la que el vendedor actúa en su propio nombre y derecho y, además, con poder de su esposa que no acredita.

2. De conformidad con los artículos 1.301, 1.322 y 1.375 del Código Civil resulta evidente que para inscribir la venta de un bien ganancial se precisa el consentimiento de ambos cónyuges, y en el caso concreto, al actuar uno de ellos en representación del otro sin acreditar dichas facultades representativas (advirtase que el poder que invoca ni lo exhibe al Notario al tiempo del otorgamiento calificado, ni lo aporta al Registrador al tiempo de la calificación), no puede tenerse por acreditado el consentimiento del cónyuge representado, por lo que el supuesto calificado debe encuadrarse en los previstos en el artículo 1.259 del Código Civil, suspendiéndose la inscripción en tanto no se acredite debidamente la representación invocada, o medie la conformidad del consorte que no intervino en el otorgamiento.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso confirmando la nota de calificación del Registrador y el auto apelado.

Madrid, 9 de enero de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

4102 *RESOLUCIÓN de 10 de enero de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Leonor Martí Sala, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Santa Coloma de Farners, don José Quesada Segura, a inscribir una escritura de segregación y renuncia abdicativa de dominio, en virtud de apelación del Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Leonor Martí Sala, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Santa Coloma de Farners, don José Quesada Segura, a inscribir una escritura de segregación y renuncia abdicativa de dominio, en virtud de apelación del Registrador.

Hechos

I

El 25 de noviembre de 1995, doña Leonor Martí Sala, representada por su esposo ante el Notario de Barcelona, don Carlos Cabadés O'Callaghan, otorgó escritura de segregación de las parcelas urbanas números 211 y 215 de una finca de su propiedad, finca registral 48 triplicado, radicada en Caldes de Malavella, partido judicial de Santa Coloma de Farners y renuncia abdicativa, con carácter unilateral, irrevocable y gratuito de las parcelas segregadas.

II

Presentada copia de la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners, fue calificada con la siguiente nota: «Previo examen y calificación del presente documento, por lo que resulta del mismo y del contenido del Registro a mi cargo, he acordado practicar asiento de inscripción en cuanto a la segregación en donde indica los cajetines puestos al margen de las respectivas descripciones de las fincas a favor de Leonor Martí Sala y denegada la inscripción de la renuncia porque la renuncia abdicativa del dominio de los inmuebles no aparece recogida en el número 1 del artículo 2 de la Ley Hipotecaria como título inscribible, a diferencia de lo establecido en el número 2 del mismo articulado para los derechos reales limitativos del dominio, en los que sí se admite la inscripción de su extinción. Es defecto insubsanable, por lo que no cabe practicar anotación preventiva de suspensión. Contra esta calificación puede interponerse recurso gubernativo por medio de escrito dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, conforme al artículo 113 del Reglamento Hipotecario. Al margen de la inscripción practicada se ha extendido una nota de afectación fiscal por plazo de cinco años. Santa Coloma de Farners a 23 de diciembre de 1999. El Registrador». Firma ilegible.

III

Doña Leonor Martí Sala interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: I. Que hay que considerar lo que establecen los artículos 6, párrafo 2.º y 4-1.º del Código Civil. A) 1. Que si la Ley establece que todos los derechos son renunciables, sin hacer mención en contra en lo relativo al derecho de propiedad de los bienes inmuebles, parece obligado concluir que cuando en el caso presente la renuncia ni tan solo se alega que sea contraria al interés o al orden público, ni que perjudique a terceros, debe tener efectividad; y si se trata de un bien inscrito en el Registro de la Propiedad, dicho acto de renuncia debe tener su reflejo explícito en dicho Registro. Que parece poco discutible que el derecho de propiedad de un bien inmueble debe ser renunciable. Que se trata de algo tan lógico y evidente que nadie ha creído necesario proclamar de modo concreto, un derecho que se halla incluido en el citado artículo 6.º del Código Civil, y sólidamente asentado en la lógica. Que la Ley de Patrimonio del Estado (texto articulado de 24 de diciembre de 1962 y Decreto de 15 de abril de 1964) no sólo admite y reconoce la existencia de inmuebles cuya titularidad dominical es desconocida, sino que regulan la inscripción registral de la misma a favor del Estado. Que nuestra legislación, tanto civil como hipotecaria, reconoce que la renuncia de derechos no sólo puede ser traslativa, sino también abdicativa, acto unilateral, cuya eficacia no requiere aceptación ni intervención de tercero. 2. Que la calificación del Registrador se funda exclusivamente en que el número 1 del artículo 2 de la Ley Hipotecaria no declara inscribible la renuncia abdicativa, y que el número 2 del mismo artículo dice que se incluirán las extinciones de los derechos reales que cita; y que sin embargo no consigna como inscribible la renuncia abdicativa del dominio. Que, no obstante, conforme establece el artículo 7 del Reglamento Hipotecario, que desarrolla el artículo 2 de la Ley, los derechos reales limitativos del dominio que se enumeran en aquel precepto legal, no constituyen *numerus clausus*, ya que deben alcanzar a cualquier otro acto o contrato de trascendencia legal. Que el citado artículo es respetuoso con el artículo 1 de la Ley Hipotecaria y la renuncia abdicativa es un acto de trascendencia real, debe ser objeto de inscripción, aunque no fuera más que para confirmar la constancia tabular con la realidad extrarregistral. B. Que se estima que no cabe mantener una interpretación estrictamente literalista de la norma obviando acudir a la interpretación analógica que establece el artículo 4.º del Código Civil; interpretación que conduciría a estimar que si son inscribibles las renunciaciones a los derechos reales limitativos de la propiedad, por igual motivo lo han de ser las renunciaciones abdicativas al propio derecho de propiedad y, por consiguiente, declarar procedentes la inscripción del acto de renuncia abdicativa, gratuita, unilateral e irrevocable del derecho de propiedad. II. Que un sector doctrinal examina la renuncia abdicativa del derecho de propiedad con las características de acto unilateral e irrevocable, otorgado en escritura pública, y considera que es practicable un asiento de inscripción de la renuncia. Que la recurrente no pidió la práctica de un asiento cancelatorio, sino la de un asiento de constancia de renuncia abdicativa del dominio de las fincas.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: 1.º Que no puede ser más clara y terminante la dicción legal del citado artículo 2 de la Ley Hipotecaria. Que si el legislador hubiese querido permitir el acceso al Registro a los títulos (como renuncia abdicativa) simplemente extintivos del dominio (sin que haya transmisión a ningunos adquirentes) lo hubiera incluido en el número 1 del citado artículo. 2.º Que la claridad del mandato legal está reconocida incluso por el recurrente que, a falta de otros argumentos legales y jurisprudenciales, alude al párrafo 2.º del artículo 6 del Código Civil. Que la renuncia abdicativa del dominio de un bien inmueble contraría el orden público, pues es de interés general que los bienes inmuebles estén inscritos en el Registro de la Propiedad y permitir el acceso registral a dicha renuncia equivaldría a su desinscripción; y, a demás, dicha renuncia puede perjudicar a terceros como podrían ser los acreedores u otros interesados en la inscripción del bien. 3.º Que la postura de un sector de la doctrina que recoge el recurrente es discutible, a ser opuesta a los principios de publicidad y especialidad. Que si se extingue un derecho lo procedente es practicar una cancelación y no una inscripción, como señala la Resolución de 27 de septiembre de 1999, y si se practicara la inscripción no se sabe qué titularidad publicaría el Registro. Que otro sector doctrinal considera que la renuncia al asiento es de imposible aceptación, basándose en que el procedimiento registral participa de la naturaleza de los actos de jurisdicción voluntaria, y al igual que sucede en dicha jurisdicción, cuando la decisión registral es

firme, o sea, cuando el asiento ha sido extendido, los interesados no pueden desconocerlo o declarar su ineficacia, pues como dice la Resolución de 4 de mayo de 1916, las operaciones del Registro son de derecho público. 4.º Que la cuestión debatida aparece claramente resuelta en la Resolución de 27 de septiembre de 1999.

V

El Notario autorizante de la escritura informó: Que se considera que la renuncia al dominio de las parcelas que realizó doña Leonor Martí Sala en escritura pública es inscribible en el Registro de la Propiedad, y ello en virtud de los siguientes argumentos: I. Derecho positivo. a) artículo 6, párrafo 2 del Código Civil; b) artículo 21 de la Ley de Patrimonio del Estado de 15 de abril de 1964; c) artículo 2 de la Ley Hipotecaria. II. Jurisprudencia. Que el Tribunal Supremo ha venido manteniendo que la renuncia a un derecho, sin excepcionar el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles, es válida siempre que sea clara, explícita e inequívoca (Sentencias de 30 de septiembre de 1936, 3 de abril de 1992, 1 de abril de 1993 y 29 de noviembre de 1997). III. Posición doctrinal. Que la doctrina prácticamente unánime, estudia la renuncia como un modo de extinción del dominio sobre bienes inmuebles, configurándola como un negocio jurídico unilateral no receptivo que provoca la calificación del inmueble abandonado como bien vacante, con las consecuencias de que pertenece al Estado como bien patrimonial. La renuncia del dominio de un bien inmueble tiene la configuración de un negocio jurídico lícito y perfectamente válido. Que para conseguir que el Registro de la Propiedad refleje la realidad jurídica y que no existan discordancias manifiestas, hay que buscar el medio para hacer constar en el Registro el negocio jurídico de renuncia, considerando que el asiento adecuado es el de inscripción registral de tal renuncia.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña revocó la nota del Registro fundándose en que la doctrina civilista se muestra unánime al admitir la existencia y validez jurídica de la renuncia abdicativa del derecho de propiedad. El artículo 6.2 del Código Civil contempla la renuncia a los derechos reconocidos por la ley, siempre que la misma no contrarie el interés o el orden público, ni perjudique a terceros, y tratándose de bienes inmuebles pasarán a pertenecer al Estado (artículo 21 de la Ley de Patrimonio del Estado) que tomará posesión de los mismo vía administrativa, salvo oposición de tercero con posesión superior a un año. Que de otro lado, el artículo 2.1 de la Ley Hipotecaria no contempla expresamente la extinción del dominio, no menos cierto que el artículo 7 del Reglamento Hipotecario que contempla explícita e implícitamente, esto es, tanto citándola en su primer inciso, como permitiendo su contemplación como acto de trascendencia real. En consecuencia, no es admisible la calificación del Registro. Que el asiento procedente es anotar simplemente la renuncia abdicativa, debiendo el Registro a continuación cumplir el mandato establecido en el artículo 47 de la Ley de Patrimonio del Estado.

VII

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19-1.º y 21 de la Ley del Patrimonio del Estado, 1, 2-1.º, 6, 20-1, 26, 79 y 107.6 de la Ley Hipotecaria y 7 y 117 del Reglamento Hipotecario.

1. Se debate en el presente recurso sobre la posibilidad de inscribir la renuncia unilateral, irrevocable y gratuita del dominio de determinadas fincas, efectuada por su propietario en escritura pública.

El Registrador deniega la inscripción porque la renuncia del dominio no viene recogida en el artículo 2-1.º de la Ley Hipotecaria como tal título inscribible, a diferencia de lo que acontece en el párrafo 2.º del mismo artículo, que se incluye la extinción de los derechos reales.

2. Dada la concreción que al recurso gubernativo impone el artículo 117 del Reglamento Hipotecario, vigente al recaer la calificación impugnada, en el ahora entablado, no ha de discutirse sobre si la renuncia del dominio produce por sí sola la pérdida de dicho derecho para el renunciante (cfr. artículo 6 de la Ley Hipotecaria), y si, en caso afirmativo, el dominio renunciado es adquirido automáticamente por el Estado (cfr. artículo 19-1.º y 21 de la Ley de Patrimonio del Estado). Únicamente habría

de examinarse si la no inclusión de la renuncia del dominio, en el artículo 2-1 de la Ley Hipotecaria, es razón suficiente para negar su acceso al Registro. Y en este sentido la respuesta no puede sino ser negativa, toda vez que claramente establece el artículo 1 de la Ley Hipotecaria y confirma el artículo 7 del Reglamento Hipotecario, que el Registro de la Propiedad tiene por objeto todos los actos o contratos relativos al dominio de los inmuebles, y sin que exista argumento alguno para sostener el carácter taxativo de la enumeración de títulos inscribibles que contiene en el artículo 2.1 de la Ley Hipotecaria, restringiéndose así el ámbito de la materia inscribible previamente definido; antes al contrario, la propia Ley Hipotecaria, a lo largo de su articulado recoge títulos inscribibles no incluidos en aquella enumeración (cfr. artículos 26 y 107-6 de la Ley Hipotecaria), y así ocurre precisamente, con la extinción misma de dominio (cfr. artículo 20-1 y 79 de la Ley Hipotecaria).

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

Madrid, 10 de enero de 2003. La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

4103

RESOLUCIÓN de 13 de enero de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 26 de Madrid, doña María Purificación García Herguedas, a inscribir un testimonio de un auto de adjudicación, en virtud de apelación de la Registradora.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don José Antonio Vicente Arche, en nombre y representación del «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 26 de Madrid, doña María Purificación García Herguedas, a inscribir un testimonio de un auto de adjudicación, en virtud de apelación de la Registradora.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el 29 de mayo de 1992, el «Banco Hispanoamericano, Sociedad Anónima», concedió un préstamo de 17 millones de pesetas a la entidad C. H. S.A., por plazo de diez años, y se constituyó hipoteca sobre las fincas registrales 4557 y 17584, de forma que la primera respondía de un principal de siete millones, y la segunda de diez millones, sus intereses correspondientes de tres años, de tres millones ochocientos mil pesetas en concepto de intereses de demora, y de dos millones de pesetas para costas y gastos. Ante el impago de las cuotas de amortización el Banco interpone demanda judicial de ejecución hipotecaria, procedimiento 805/1993, y previo requerimiento de pago al deudor, conforme a lo previsto en el artículo 131.4.º de la Ley Hipotecaria, en el cual se exige a la deudora el pago de 16.639.536 pesetas de principal y 1.626.977 pesetas de intereses. Se celebra la subasta y por auto de 4 de Septiembre de 1995, que es firme, se aprueba el remate de la finca descrita, a favor del Banco ejecutante, por importe de trece millones de pesetas, el cual, a su vez, cedió el remate a la entidad G y D.P., S.A. La finca continúa inscrita a favor de deudor hipotecante y sobre ella existen además dos anotaciones de embargo posteriores a la hipoteca ejecutada

II

Presentado testimonio del anterior auto en el Registro de la Propiedad, número 26 de los de Madrid, en el que consta inscrita la finca 17584, fue calificado con la siguiente nota: «se deniega la inscripción del auto de adjudicación en el procedimiento de ejecución de hipoteca, por lo siguiente: Examinados el auto de ejecución de la hipoteca en venta de la finca por los trámites del artículo 131 y el asiento de inscripción de la hipoteca que se efectúa, se observa que según la inscripción de hipoteca la finca responde de 10.000.000 pesetas de principal y según se dice en el auto, se reclaman 16.636.536 pesetas de principal, es decir, 6.639.536 pesetas más. Existe extralimitación en el ejercicio de la acción real de

la hipoteca sobre la finca hipotecada, conculcando los derechos de la propiedad del titular dominical. 1. Conforme el artículo 38 y 104 de la Ley Hipotecaria y 1.877 y siguientes del Código civil, la legitimación del acreedor hipotecario se ciñe al contenido de su derecho real y no puede ser superior al importe de la garantía hipotecaria, más allá de la cual no existe derecho de hipoteca, ni acción real hipotecaria, dirigida directamente sobre la cosa para su venta, sino el derecho de propiedad también inscrito que está bajo la salvaguardia de los Tribunales conforme el artículo 1 de la Ley Hipotecaria está. 2. En el orden formal de los presupuestos necesarios para la venta de la finca en ejercicio de la acción real por los trámites del artículo 131, es derecho esencial del titular de la finca el poder rescatarla, pagando la cantidad que se reclama por la acción real (de modo que sólo si no paga en el plazo legalmente fijado, el acreedor puede venderla y transmitirla, perdiendo aquél su dominio). A tal efecto el acreedor tiene que requerirle de pago, como presupuesto previo para proceder sobre la finca. El derecho del propietario a rescatar la finca pagando lo reclamado queda conculcado si la cantidad reclamada y por la que se realiza el requerimiento de pago es mayor de la de la responsabilidad hipotecaria. En consecuencia, en este caso el propietario de la finca no pierde el dominio de la misma. Y lo mismo sucede con los titulares de derechos posteriores, a los que la Ley concede el derecho a pagar y enervar la venta. Se aprecia falta de legitimación en el acreedor para la transmisión de la finca hipotecada en reclamación de cantidad superior a la finca hipotecaria, y nulidad en el presupuesto previo a la venta del requerimiento de pago. En consecuencia la venta no tiene eficacia traslativa, sin perjuicio de las relaciones entre acreedor vendedor y adjudicatario. Este defecto tiene el carácter de insubsanable. Se consigna que la hipoteca sigue vigente y a nombre del acreedor y que según los asientos registrales, éste tiene la facultad de vender y no la pierde si la venta ha resultado ineficaz por falta de legitimación. Posibilidades: 1. Que presen el consentimiento del tercer poseedor y todos los titulares de derechos inscritos. 2. Reiterar la venta por los trámites del artículo 131 cñiendo la reclamación y requerimiento al contenido del derecho de hipoteca (si el adjudicatario lo acepta). Esto es posible pues el artículo 131 de la Ley Hipotecaria no es un procedimiento de ejecución de sentencia, ni hay ejercicio de potestad jurisdiccional de imperio, sino que el propio acreedor insta la venta judicial ejercitando el contenido material de su derecho civil a vender la finca que le reconoce el artículo 1.858 del Código Civil y actúa en el orden material civil, aunque bajo la garantía judicial y trámite de subasta pública, con requisitos formales establecidos por la Ley civil en garantía de los otros derechos concurrentes sobre la cosa, como formalidades del Derecho civil para la eficacia civil del derecho del acreedor. (ver otros casos, de trámites judiciales con finalidad de garantía, en menores, en ventas de ausentes, en ventas de bienes fideicomitidos como libres, etc. Contra la nota de calificación puede interponerse recurso ante el Excmo. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el término de cuatro meses, con los requisitos que establecen al efecto la Ley y Reglamento Hipotecarios. Previa manifestación verbal del defecto se extiende esta nota a petición del presentante en Madrid a 15 de julio de 1998.—Firma ilegible.»

III

El Procurador de los Tribunales, don José Antonio Vicente Arche, en nombre y representación del «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que la nota impugnada se excede el ámbito legal de calificación registral (artículo 100 del Reglamento Hipotecario), pues afirma que el contenido del requerimiento judicial, previo de pago al deudor, no fue ajustado a derecho y el contenido de este trámite procesal esta fuera del ámbito legal de la calificación registral (Resoluciones de 25 de marzo de 1998, 21 de octubre de 1992, 17 de febrero y 5 de julio de 1993 y 12 de febrero de 1996); además la indefensión procesal al deudor hipotecario se evitó, cuando el Juzgado cumplió con el requerimiento judicial previo de pago y con la notificación previa al mismo del señalamiento del remate. (artículo 131 reglas 4.ª y 7.ª y sentencia del Tribunal Constitucional de 3 de marzo de 1998). Que en la ejecución hipotecaria el acreedor puede requerir de pago por la deuda real existente, aunque sea mayor que la cifra de la responsabilidad atribuida a las fincas y en todo caso la obligación del deudor de pagar íntegramente la deuda es única (artículos 1.157, 1.169 y 1.753 del Código Civil y resoluciones de 27 de julio de 1988 y 2 de enero de 1996). Que no existe, por parte del Banco acreedor, extralimitación en el ejercicio de la acción real de hipoteca sobre la finca hipoteca, pues el derecho a rescatar la finca consignando la cifra de responsabilidad hipotecaria asignada a la misma corresponde sólo al tercer poseedor y