

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**15122** *Resolución de 8 de noviembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de San Javier n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por el procurador de los Tribunales, don F. J. B. L., en representación de «Banco Popular Español, S.A.» contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de San Javier número 2, don José Luis Alfonso Salar, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en procedimiento de ejecución hipotecaria.

#### Hechos

##### I

El día 20 de junio de 2012 se presenta en el Registro de la Propiedad de San Javier número 2 testimonio del decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas recaído en el procedimiento de ejecución hipotecaria 79/2010 que se lleva ante el Juzgado de los Mercantil número 1 de Murcia por el que se ejecuta la hipoteca, inscripción séptima, que recae sobre la finca 4481 correspondiente al municipio de Los Alcázares y que se describe, entre otras circunstancias no relevantes ahora, como urbana, trozo de terreno constitutivo de la manzana L de la Unidad de Ejecución número cuatro del Plan Parcial Lo Gonzalo. De la documentación resulta que por el actor, «Banco Popular Español, S.A.» se formula demanda al amparo de lo establecido en el artículo 57 de la Ley concursal y artículo 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil en reclamación de 863.033,13 € de principal, 13.033,33 € de intereses remuneratorios, 389, 61 € de intereses de demora, mas los intereses que se devenguen desde el 4 de agosto de 2008, fecha de la liquidación, y 262.900 € presupuestados para intereses y costas que se devenguen. Resulta del testimonio que la ejecutada se encuentra en concurso ante el mismo Juzgado registrado bajo el número 196/2008 y que la ejecución se lleva a cabo en pieza separada del mismo. Consta que no existiendo postores y de acuerdo con el 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se solicitó por el actor la adjudicación por la cantidad de 425.000 € cantidad que no cubre el principal y los intereses liquidados. Consta finalmente la adjudicación a favor del actor «Banco Popular Español, S.A.» sin que se haya practicado tasación de costas ni liquidación de intereses por no cubrir siquiera el principal y los intereses liquidados la cantidad por la que ha sido adjudicada la finca, entendiéndose recibida por el mismo la cantidad de 425.000 € a cuenta de su crédito al no cubrir el remate las cantidades devengadas en concepto de principal. Finalmente consta que «Entiéndase que de la resultancia de este procedimiento no puede certificarse la existencia o no de inquilinos y ocupantes de la finca objeto de esta aprobación».

De la hoja registral de la finca resulta la inscripción séptima de hipoteca en garantía de un préstamo por importe de ochocientos cincuenta mil euros en la que consta lo siguiente: «Hipoteca. 1. Constitución... La hipoteca cubrirá: a) El importe de la obligación por principal que asciende a la cantidad de ochocientos cincuenta mil euros. C) El importe de dos años de intereses de demora al tipo máximo del 13.125 por ciento. D) Una cantidad adicional de ciento veintisiete mil quinientos euros del principal para costas y gastos...». A efectos de subasta la finca se tasa en la cantidad de que responde por principal. Al margen de la inscripción de hipoteca consta nota marginal de la que resulta

que se ha expedido certificación de cargas a resultas del mandamiento del Juzgado Mercantil n.º 1 de Murcia dictado en los autos de ejecución hipotecaria seguidos en dicho juzgado con el número 79/2010. Con posterioridad a la hipoteca objeto de ejecución consta vigente la anotación letra B de fecha 22 de marzo de 2010 por la que se hace constar el concurso del titular registral en procedimiento seguido ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Murcia bajo el número 196/2008 en que ha recaído auto de declaración de concurso en fecha 3 de febrero de 2010.

## II

Presentada la referida documentación en Registro de la Propiedad de San Javier número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de San Javier. Nota de calificación. Examinado el precedente documento, Ejecución Hipotecaria 79/2010, que fue presentado en este Registro el día 20 de Junio de 2012, con el asiento 1496 del Diario 56, el Registrador que suscribe suspende la inscripción solicitada, con arreglo a los hechos y fundamentos de derecho siguientes: Hechos: Se presenta en este Registro Testimonio de Decreto de Adjudicación y Mandamiento de Cancelación por duplicado, expedidos por el Juzgado de Lo Mercantil Número 1 de Murcia, en Procedimiento de Ejecución Hipotecaria, número 79/2010, seguido a instancia de “Banco Popular Español, S.A.”, por los que se adjudica la finca registral 4481 de Los Alcázares, a favor de dicha entidad acreedora, con C. I. F. A-28000727, y se ordena cancelar “la inscripción de hipoteca y las cargas e inscripciones posteriores, incluso aquellas posteriores a la certificación de cargas”. Del historial registral de la finca 4481 de Los Alcázares resulta que: Existen las siguientes cargas: 1. Hipoteca a favor del “Banco Popular Español, S.A.”, que motivó la inscripción 7.ª con fecha 12 de abril de 2007, de la que se ha expedido certificación de cargas en fecha 19 de octubre de 2010 y que es la que motiva la adjudicación. 2. Anotación preventiva de prohibición de disponer letra «A», anotada con fecha 30 de enero de 2008, caducada y pendiente de cancelar. 3. Anotación preventiva letra «B» de declaración de concurso necesario y abreviado de la mercantil “Promociones y Construcciones Narcega, S.L.”, en virtud de Auto de fecha 3 de febrero de 2010, dictado en Procedimiento Concursal número 196/2008, seguido en el Juzgado de lo Mercantil número uno de los de Murcia. No se puede practicar la Inscripción del Decreto de Adjudicación y Mandamiento de Cancelación que precede con arreglo a los siguientes hechos: 1. No consta, ni tampoco se acredita que la ejecución no recaerá sobre bienes o derechos necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor, de conformidad con lo dispuesto en el art. 56.2 de la Ley Concursal. 2. En dicho Decreto de adjudicación, en su antecedente de hecho segundo, se indican las cantidades reclamadas que son 863.033,13 € de principal, 13.033,33 € de intereses remuneratorios, 389,61 € de intereses de demora, más los intereses que se devenguen desde el 04/08/2008, fecha de la liquidación, hasta el completo pago del débito, y 262.900 € presupuestado para intereses y costas que se causen dentro de la cobertura hipotecaria. Según la hipoteca que se ejecuta constituida por la inscripción 7.ª, la citada finca registral 4481 de Los Alcázares queda respondiendo, según Registro, de las siguientes cantidades: a) El importe de la obligación por principal, que asciende a la cantidad de ochocientos cincuenta mil euros; b) el importe de dos años de intereses de demora al tipo máximo del 13,125%; y c) una cantidad adicional de ciento veintisiete mil quinientos euros del principal para costas y, en su caso, gastos de ejecución extrajudicial, siendo necesario desglosar de la cantidad de 262.900 € presupuestado para intereses y costas, la suma que corresponde a cada uno de dichos conceptos, para saber si exceden de la cobertura hipotecaria pactada; además según consta inscrito en este Registro no se pactaron intereses ordinarios; y de la cantidad reclamada por principal, esto es, 863.033,13 €, que excede de la cobertura hipotecaria pactada de 850.000,00 €, es necesario indicar la cantidad que como sobrante queda a disposición de los acreedores posteriores. 3. En el citado Decreto no se certifica de la inexistencia de arrendatarios en la finca, por lo que deberá aportarse instancia suscrita con firma legitimada notarialmente por representante del adjudicatario, con reseña de las circunstancias sociales y

acreditación del apoderamiento, en la que se declare y le conste que la finca se encuentra libre de arrendatarios. Fundamentos de Derecho: 1. Artículo 8 de la Ley Concursal: Juez del concurso.—Son competentes para conocer del concurso los jueces de lo mercantil. La jurisdicción del juez del concurso es exclusiva y excluyente en las siguientes materias:... Toda ejecución frente a los bienes y derechos de contenido patrimonial del concursado, cualquiera que sea el órgano que la hubiera ordenado. Artículo 56: Paralización de ejecuciones de garantías reales.—...Se exceptúa el caso en que al tiempo de la declaración de concurso ya estuvieran publicados los anuncios de subasta del bien o derecho afecto y la ejecución no recaiga sobre bienes o derechos, necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor; y art. 57 de dicha Ley: Inicio o reanudación de ejecuciones de garantías reales.—El ejercicio de acciones que se inicie o se reanude conforme a lo previsto en el artículo anterior durante la tramitación del concurso se someterá a la jurisdicción del juez de éste, quien a instancia de parte decidirá sobre su procedencia y, en su caso, acordará su tramitación en pieza separada, acomodando las actuaciones a las normas propias del procedimiento judicial o extrajudicial que corresponda.... 2. Artículos 132 de la Ley Hipotecaria y 688 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. - Resolución D. G. R. N. de 21-11-91 y 28-3-2003 en cuanto a la declaración de la existencia de sobrante. 3. Artículos 132 L. H. y 692 L. E. C. - Artículos 9 de la L. H. y 51-9.<sup>a</sup> en cuanto a las circunstancias de las inscripciones. - Resolución D. G. R. N. de 5-11-93: "En el supuesto de adjudicación de finca es necesario justificar la libertad de arrendamientos de aquélla, o en su caso, que se han hecho las notificaciones oportunas a los efectos del tanteo. A tal fin, basta la declaración de no estar la finca arrendada, realizada por el nuevo propietario, bien en las actuaciones judiciales, bien en acto posterior." "La calificación del Registrador de los documentos judiciales, consecuencia de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española abarca, no la fundamentación del fallo pero sí a la observancia de aquellos trámites establecidos para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista en las normas para evitar su indefensión" (Resolución de la D. G. R. N. de 26 de abril de 2005). No se practica anotación de suspensión por no haberse solicitado. La presente calificación negativa (...) San Javier, a 29 de junio de 2012. El Registrador (firma ilegible). Fdo: José-Luis Alfonso Salar».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. B. L., procurador de los Tribunales en representación de «Banco Popular Español, S.A.», interpone recurso en virtud de escrito de fecha 10 de agosto de 2012, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: «Que de la regulación relativa a las inscripciones de ejecución de hipoteca no resulta que deba constar el carácter de los bienes afectos o no en caso de concurso del deudor y cita en su apoyo la resolución de 28 de noviembre de 2007. Que la ejecución se ha basado en el artículo 57 de la Ley Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Murcia lo que excluye que sea preciso hacer mención del carácter del bien. Que en cuanto al segundo defecto y en virtud de lo dispuesto en el artículo 575 de la Ley de Enjuiciamiento Civil la cantidad reclamada por principal se incrementa en cantidad no superior al 30% como presupuesto para intereses y costas lo que supone la cantidad de 262.900 € reclamados. Como la subasta resultó desierta se adjudicó al actor por el 50% del valor de tasación lo que supone la cantidad de 425.000 €, cantidad inferior al principal reclamado y a la responsabilidad hipotecaria por lo que no puede existir sobrante. De conformidad con el artículo 132.4 de la Ley Hipotecaria habiendo manifestado que el valor de adjudicación es inferior a las cantidades reclamadas no cabe manifestar cantidad alguna como sobrante a disposición de acreedores posteriores ya que no existe sobrante alguno. Que la resolución citada de 21 de noviembre de 1991 no resulta en modo alguno aplicable. Que el hecho de que se despachara ejecución por una cantidad superior a la responsabilidad hipotecaria no es óbice para la inscripción pues lo relevante es la existencia de sobrante y su

consignación a favor de terceros como quedó de manifiesto en la resolución de 8 de febrero de 1999. Que finalmente resulta del testimonio que no puede certificarse la existencia o no de inquilinos».

#### IV

El registrador emitió informe el día 16 de agosto de 2012, elevando el expediente a este Centro Directivo ratificándose en su calificación resultando que no se ha recibido alegación alguna del Juzgado de lo Mercantil.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 44, 46, 48, 61, 656, 692 y 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 8, 21, 44, 49, 55, 56, 57, 142, 155 181, 194 y 197 de la Ley Concursal; disposición transitoria novena y final tercera de la Ley 38/2011, de 10 de octubre, de reforma de la Ley Concursal; 1, 2, 3, 25 y 31 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos; 18, 130 y 132.3.º, 4.º de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento; las Sentencias del Tribunal Supremo –Sala de Conflictos de Jurisdicción y de Competencia– de 22 de diciembre de 2006, 3 de julio de 2008 y 22 de junio de 2009; y las Resoluciones de este Centro Directivo (en materia de concurso) de 28 de noviembre de 2007, 6 de junio y 2 de octubre de 2009, 7 de junio de 2010 y 20 de febrero, 4 de mayo y 12 de junio de 2012; (en materia de ejecución de hipoteca) de 12 de abril de 2000, 6 de julio, 1 y 17 de octubre de 2001, 23 de septiembre y 20 de diciembre de 2002, 13 de enero de 2003 y 28 de noviembre de 2007; y (en materia de arrendamientos) de 11 de octubre de 1986, 10 de noviembre de 1987, 22 de marzo y 16 de octubre de 1999, 6 de febrero de 2001, 20 de septiembre de 2002, 3 de marzo de 2004 y 15 de marzo de 2006.

1. Tres son las cuestiones que se plantean en este expediente: En primer lugar si es preciso hacer constar que el bien objeto de ejecución hipotecaria está o no afecto a la actividad del deudor concursado cuando la ejecución hipotecaria ha sido llevada a cabo ante el Juzgado de lo Mercantil que conoce del concurso en pieza separada. En segundo lugar, cual haya de ser la trascendencia a efectos de inscripción que en el procedimiento de ejecución hipotecaria tiene el hecho de que se reclamen cantidades superiores o no garantizadas con la hipoteca en caso de que no exista sobrante ni terceros cuando la cantidad en que se adjudica el bien no alcanza a cubrir el principal garantizado y el deudor se encuentra en situación de concurso. En tercer lugar si procede la inscripción del testimonio del auto en el que se recoge la afirmación de que no puede certificarse de la existencia o no de inquilinos u ocupantes.

2. Respecto de la primera cuestión esta Dirección General ha tenido ocasión de pronunciarse en diversas ocasiones (vide Vistos) sobre cual es el significado del requisito de que el Juez del concurso se pronuncie sobre la afección o no de los bienes objeto de ejecución a la actividad del concursado.

Al efecto ha afirmado que tal y como señala su exposición de motivos, uno de los objetivos de la Ley Concursal, ha sido el de acabar con la dispersión procesal hasta entonces existente derivada del reconocimiento legal del derecho de separación a los acreedores con privilegio especial, singularmente los acreedores con garantía de hipoteca sobre bienes inmuebles. Reflejo de esta finalidad estructural del procedimiento de concurso es la competencia exclusiva y excluyente del juez de lo mercantil que lo conozca (artículo 8 Ley Concursal); el llamamiento que a todos los acreedores implica la apertura del procedimiento (artículo 21); la integración de todos los acreedores en el proceso de concurso (artículo 49) y, sobre todo, la no iniciación de ejecuciones y apremios singulares, judiciales o extrajudiciales, con posterioridad a la apertura del concurso así como la paralización de los ya iniciados (artículo 55). Existe pues una vis atractiva a favor del juez del concurso que consagra su competencia universal.

La Ley Concursal empero, continúa afirmando esta doctrina, ha establecido algunos supuestos de excepción que por su trascendencia merecen un tratamiento separado. Dentro de estas excepciones a la jurisdicción del juez del Concurso el artículo 56, en su

redacción anterior a la Ley 38/2001, de 10 de octubre, contemplaba aquellos supuestos en que el procedimiento de ejecución hipotecaria se había iniciado con anterioridad a la declaración de concurso. Para que dicha prórroga de jurisdicción tuviese lugar el precepto exigía la concurrencia de dos requisitos: que el procedimiento de ejecución estuviese en un momento procesal posterior a la publicación de anuncios y que los bienes ejecutados no estuvieran afectos a la actividad del concursado. Pues bien, es sobre este segundo requisito sobre el que ha incidido la doctrina de este Centro que, siguiendo la que con anterioridad había establecido la Sala de Conflictos de Jurisdicción del Tribunal Supremo (vide Vistos), estableció que correspondía al juez de lo Mercantil la afirmación de que los bienes no estaban afectos. Sólo cuando concurriese dicho requisito se producía la prórroga de la jurisdicción del juez de Primera Instancia que conocía del procedimiento de ejecución en detrimento de la del juez de lo Mercantil que universalmente proclama el artículo 8 de la Ley Concursal y, en consecuencia, solo cuando resultase debidamente acreditado dicho extremo podía acceder al Registro de la Propiedad una resolución judicial procedente de otro Juez que no fuera el de lo Mercantil pues de otro modo el registrador debía rechazarla por falta de competencia (artículo 100 del Reglamento Hipotecario). Corolario de esta doctrina es la afirmación de que resultando la situación de concursado del titular registral, el registrador debe abstenerse de cualquier actuación relativa al procedimiento de ejecución directa, incluso la expedición de certificación de cargas y práctica de la nota marginal correspondiente, en tanto no le quedare acreditado por resolución del juez que conoce del concurso que el bien ejecutado no está afecto a la actividad del deudor concursado (Resoluciones 20 de febrero y de 12 de junio de 2012).

Esta doctrina es plenamente aplicable a aquellas ejecuciones sobre bienes hipotecados que se encuentren sujetas a la redacción del artículo 56 anterior a la reforma llevada a cabo por la Ley 38/2011, de conformidad con su disposición transitoria novena y final tercera por encontrarse en tramitación con anterioridad al 1 de enero de 2012 y haberse iniciado o reanudado con anterioridad a la declaración de concurso.

Para los que estén sujetos a la nueva redacción de los puntos 2 y 5 del artículo 56 de la Ley Concursal llevada a cabo por la referida Ley 38/2011, la situación es mucho mas clara y no porque adquiera rango de Ley la doctrina establecida por el Tribunal Supremo y seguida por este Centro Directivo de que corresponde al juez del concurso la decisión de si un bien está o no afecto a la actividad del concursado (con lo que no ha variado la situación) sino porque el nuevo texto establece la suspensión de los procedimientos iniciados antes del concurso de forma incondicional. De este modo resultando la situación de concurso no podrá el registrador acceder a la práctica de operación alguna hasta que conste la no afección de los bienes a la actividad del concursado en los términos que establece dicho precepto. Cuestión distinta en si, tras la declaración del concurso cabe llevar a cabo la ejecución de una garantía hipotecaria sobre bienes no afectos ante autoridad distinta del juez del concurso, pero como señalaron las resoluciones de 20 de febrero y 12 de junio de 2012 es una cuestión que no ha sido planteada.

3. Del expediente que provoca la presente resulta que el procedimiento de ejecución de hipoteca se ha llevado en pieza separada ante el juez de lo Mercantil que conoce del concurso por lo que no puede plantearse cuestión alguna de competencia. Como resulta de las anteriores consideraciones para que así sea es preciso que la operación registral solicitada esté basada en una actuación judicial (o incluso notarial) proveniente de un Juez distinto del que tiene atribuida la competencia universal sobre el concurso. De la documentación presentada y del contenido del Registro resulta que se ha llevado a cabo la ejecución de la hipoteca dentro del procedimiento del concurso aunque en pieza separada en ejercicio de lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley Concursal que en su punto primero dice: «El ejercicio de acciones que se inicie o se reanude conforme a lo previsto en el artículo anterior durante la tramitación del concurso se someterá a la jurisdicción del juez de éste, quien a instancia de parte decidirá sobre su procedencia y, en su caso, acordará su tramitación en pieza separada, acomodando las actuaciones a las normas propias del procedimiento judicial o extrajudicial que corresponda». No hay cuestión por tanto ni puede apelarse a la aplicación del apartado 2 del artículo 56 de la

Ley Concursal que es aplicable a un supuesto de hecho distinto del que ahora se ha planteado resultando irrelevante, a los efectos de la operación registral solicitada, si el bien sobre el que se ejercita la acción directa tiene o no la cualidad de afecto a la actividad del concursado dado el ejercicio por el Juez de lo Mercantil de la competencia universal reconocida por el artículo 8 de la Ley concursal y concretamente por lo establecido en el artículo 57 del mismo texto legal.

4. Igual suerte estimatoria debe seguir el segundo de los motivos de impugnación alegados por el recurrente. Ciertamente 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 el asiento respectivo». Por su parte el artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que «El precio del remate se destinará, sin dilación, a pagar al actor... sin que lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria». 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. Este Centro Directivo ha tenido oportunidad en numerosas ocasiones (vide Vistos) de confirmar la competencia del registrador proclamada por el artículo 132 de la Ley Hipotecaria pero también de expresar que su actuación debe acomodarse 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 estos 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 (Resoluciones de 12 de abril de 2000, 20 de febrero y 23 de septiembre de 2002).

5. Del expediente resulta que la finca ejecutada se ha adjudicado al actor ante la ausencia de postores y por el cincuenta por ciento del valor de tasación por lo que es evidente que no existe sobrante ni posibilidad de calificar si el mismo está o no consignado debidamente en beneficio de acreedores posteriores que por otro lado no existen según resulta de los hechos. La cuestión se traslada a si, a pesar de dicha circunstancia, debe haber entrega del remanente al dueño desposeído de la finca. Efectivamente, el artículo 132 3.º de la Ley Hipotecaria atribuye al registrador la competencia de calificar si lo entregado al actor excede de su respectiva cobertura hipotecaria y es aquí donde se plantea la cuestión pues como resulta del testimonio del auto el actor ha reclamado el pago de una partida por importe de 13.033,33 €, los intereses ordinarios, que carece de la oportuna cobertura inscrita y de una partida por importe de 863.033,13 €, el principal, que excede la cobertura inscrita de 850.000 €. De este modo si al actor se le entregan en pago de sus pretensiones cantidades no cubiertas con la hipoteca (por no constar registrada su cobertura o por exceder de la inscrita) el registrador debe rechazar la inscripción aún cuando no existan terceros pues el exceso es un sobrante que debe entregarse al dueño de la finca.

Sin embargo como resulta del testimonio del decreto de adjudicación, se entiende entregada al actor la cantidad de «425.000 € a cuenta de su crédito al no cubrir el remate las cantidades devengadas en concepto de principal». Con independencia de cual haya sido la reclamación del actor lo trascendente ahora es que el valor de lo adjudicado no excede de la cantidad inscrita por principal por lo que no existe motivo de rechazo a la inscripción.

Téngase en cuenta además que el límite de cobertura hipotecaria opera como límite a las pretensiones del actor pero no siempre y en todo caso. Como recoge al artículo 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil cuando el deudor es el dueño de la finca ejecutada,

satisfechos en su caso los acreedores posteriores, el remanente no se entrega al deudor sino al actor, circunstancia que por tanto excepciona la regla del artículo 132 de la Ley Hipotecaria y del propio inciso inicial del artículo 692 de la Ley de procedimiento.

Si a lo anterior añadimos el hecho de que en el caso que provoca la presente el deudor se encuentra en situación de concurso, lo que implica que el sobrante no se le entrega en ningún caso sino que se pone a disposición del Juez del concurso como resulta del propio artículo 692.1 (vide Resolución de 28 de noviembre de 2007), resulta diáfana la inexistencia de causa para rechazar la inscripción.

6. El tercer defecto observado en la nota del registrador debe ser mantenido pues como ha reiterado este Centro Directivo (vide Vistos), la adjudicación en procedimiento de ejecución directa contra bienes inmuebles es un supuesto equiparable a la compraventa voluntaria por lo que es de plena aplicación la previsión del artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. De este modo debe rechazarse la inscripción de la adjudicación sino se acredita debidamente bien que se han llevado a cabo las notificaciones previstas bien que se ha realizado la oportuna manifestación de que la finca se encuentra libre de arrendatarios. A este respecto la doctrina de este Centro tiene declarado que dadas las particularidades de la transmisión dicha manifestación puede y debe hacerla el adquirente sin que la misma pueda ser inferida de otros datos o documentos al ser una manifestación de contenido expreso y específico.

En consecuencia, la mera referencia contenida en el decreto de adjudicación relativa a que no puede certificarse la existencia o no de inquilinos es del todo insuficiente y no cubre en absoluto las exigencias del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en los términos expresados mas arriba.

Ciertamente la finca objeto de adjudicación consta descrita en el expediente como «Urbana, trozo de terreno» lo que podría plantear la importante cuestión de si son aplicables las previsiones de la Ley de Arrendamientos Urbanos pero esta pretensión no ha sido planteada por lo que no procede hacerlo en este expediente.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto a los defectos señalados en primer y segundo lugar y confirmar la nota de calificación del registrador en cuanto al tercero.

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, 8 de noviembre de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.