

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15146 *Resolución de 6 de agosto de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 25 a inscribir un testimonio del decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas.*

En el recurso interpuesto por doña G. V. J. B., en representación de «Gestoría Pinos XXI, S.L.», que, a su vez, representa a «Bankia, S.A.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 25, don Juan Carlos Rubiales Moreno, a inscribir un testimonio del decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas librados en un procedimiento de ejecución directa de bienes hipotecados.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid se tramitó procedimiento de ejecución hipotecaria 602/2015, en el que se reclamaban por parte del ejecutante 66.631,61 euros de principal, más 1.631,48 por intereses ordinarios y 90,36 por intereses de demora. La ejecución se realizó sobre las dos fincas hipotecadas, que respondían entre las dos de una cantidad total de 42.240 euros de principal, más otra serie de cantidades adicionales por intereses y costas. Por decreto de fecha 7 de julio de 2018 se aprobó la tasación de costas y la liquidación de intereses, por el importe total de 15.757,05 euros, de los que 10.013,80 euros correspondían a las costas y 5.733,25 euros corresponden a los intereses de mora. Habiéndose adjudicado las fincas subastadas por 26.400 euros, la cantidad pendiente de pago asciende, tras la imputación de pagos y de acuerdo con el artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a 57.700,5 euros desglosados en las siguientes cantidades: 41.863,09 euros en concepto de principal, 5.823,61 en concepto de intereses de demora y 10.013,80 euros en concepto de costas.

II

Testimonio del decreto de adjudicación, junto con el posterior decreto aclaratorio y el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas, se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 25, siendo objeto de calificación en los siguientes términos: «Defectos y fundamentos de Derecho: Según el Registro, la entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid concedió a los cónyuges don R. M. G. y doña L. R. S. un préstamo de 95.000 euros, pero las hipotecas sobre las fincas 82.071 y 82.077 se constituyeron únicamente, en garantía de una cantidad total de 42.240 euros de principal, -21.120 euros cada una- más los intereses y costas correspondientes, y según el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento, y según también el decreto de adición, la cantidad reclamada por principal es de 66.631,61 euros, es decir, una cantidad superior a la garantizada con las hipotecas por principal. Por lo tanto, siendo superior la cantidad reclamada por principal a las cantidades por principal garantizadas con las hipotecas, es por lo que, al no poderse reclamar más cantidad que la garantizada con la hipoteca, por la vía de la ejecución hipotecaria, no pueden practicarse las inscripciones y las cancelaciones ordenadas, por lo que se suspende nuevamente la práctica de las mismas. Artículos 18, 30, 132 de la Ley Hipotecaria, 98, 100 del Reglamento Hipotecario, 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y normas concordantes. Esta calificación no prejuzga la que resulte a la vista de los nuevos

documentos que se aportaren (...). Madrid, 19 de marzo de 2019. Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Juan Carlos Rubiales y Moreno con firma electrónica reconocida».

III

En desacuerdo con esta calificación, y de conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, se instó la calificación sustitutoria que correspondió por cuadro a la registradora Registro de la Propiedad de Alcorcón número 2, doña Isabel Precioso de Murga, quien confirmó la calificación inicial.

IV

Contra la nota de calificación dictada por el registrador de Madrid número 25, doña G. V. J. B., en representación de «Gestoría Pinos XXI, S.L.», que, a su vez, representa a «Bankia, S.A.», interpuso recurso ante esta Dirección General atendiendo a las siguientes alegaciones: «Alegaciones: (...) Tercero.–La calificación negativa del registrador se fundamenta en el artículo 130 respecto de la resolución de la segunda calificación y 132 de la L.H respecto del R. P. 25 de Madrid. Dichos preceptos determinan: (...). Paralelamente la ley hipotecaria en el artículo 105 establece que "La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones y no alterará la responsabilidad personal ilimitada del deudor que establece el artículo 1911 del C. y el artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que establece que el precio del remate 'se destinará a pagar al actor sin que lo entregado exceda de la cobertura hipotecaria. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el propietario del bien hipotecado fuera el propio deudor, el precio del remate, en la cuantía que exceda del límite de la cobertura hipotecaria, se destinará al pago de la totalidad de lo que se deba al ejecutante por el crédito que sea objeto de la ejecución'. No hay disposición legal que limite la cuantía de la demanda hipotecaria, cuando estamos ante una demanda contra el prestatario y deudor hipotecante. Cosa distinta sería si la demanda se dirigiera contra el hipotecante no deudor, en cuyo caso sí habría que limitar la reclamación conforme al 538.3 de la LEC, al bien especialmente afecto. Es decir mi mandante puede reclamar por la vía de la ejecución hipotecaria la totalidad de lo debido como consecuencia del préstamo concedido siempre y cuando una vez subastados los inmuebles el decreto de adjudicación se ajuste a las disposiciones [sic] reseñadas, es decir que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria y que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores. El decreto de adjudicación cuya inscripción se solicita, aprueba el remate a favor de mi mandante por importe de 13.200€ para cada una de las fincas y la responsabilidad hipotecaria fijada en la escritura e inscrita en el Registro de la Propiedad asciende a 21.120 € para cada finca, no excediendo por tanto el precio de la adjudicación de la garantía hipotecaria. Cuarto.–Es doctrina de esta Dirección General de los Registros y del Notariado que los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado y de cumplir sus resoluciones firmes, sin que por ello quede excluida la calificación de los documentos que pretendan su acceso al Registro. La inscripción de las resoluciones judiciales firmes, por tanto, se limitará a la previa comprobación de que en el procedimiento en que se dictan, los titulares registrales que pueden ser afectados han tenido la intervención prevista por la ley y en las condiciones exigidas según el caso, a fin de garantizar que no sufran en el mismo Registro las consecuencias de una indefensión procesal. En estos términos ha de ser entendido el artículo 100 del Reglamento Hipotecario cuando determina el ámbito de la calificación registral a efecto de los documentos judiciales, de modo que no puede el registrador revisar la legalidad

de aquellos trámites procesales prevenidos para el concreto procedimiento seguido que no estén directamente encaminados a hacer efectivo ese derecho de intervención conferido a los titulares registrales (entre otras Resolución de 21.11.2016 BOE 18.11.16). El cometido por tanto del registrador no es revisar el procedimiento de ejecución que se ha llevado en sede judicial y que garantiza que se ha ajustado a la legalidad vigente, sino velar por que el título cuya inscripción se pide se ajuste a lo previsto en el artículo 100 de Reglamento hipotecario. Es evidente que cuando el titular del Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid despacha ejecución entiende que sí se puede reclamar más cantidad que la garantizada por la hipoteca por la vía de la ejecución hipotecaria, sin que la calificación registral pueda convertirse en una segunda instancia, que pueda anular resoluciones ya firmes. El defecto señalado por el registrador de la propiedad no es un defecto de forma extrínseca del título cuya inscripción se pide, (artículo 18 de la L.H) sino que se pretende anular todo un procedimiento judicial, puesto que el defecto advertido es insubsanable en el procedimiento ya finalizado, y la única vía de facto que deja el titular del Registro es anular el procedimiento y presentar nueva demanda. Es obvio que esta no es la competencia de los registradores de la propiedad".»

V

El registrador de la Propiedad de Madrid número 25, don Juan Carlos Rubiales Moreno, emitió su informe en el que mantuvo íntegramente su calificación, formando el oportuno expediente que ha elevado a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 579.1, 671 y 692.1; 1.3.º, 18, 130 y 132 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de febrero de 1999, 12 de abril de 2000, 6 de julio de 2001, 23 de septiembre y 20 de diciembre de 2002, 7 de marzo y 8 de noviembre de 2012, 30 de agosto de 2013, 11 de marzo, 14 de mayo y 31 de julio de 2014, 14 de mayo de 2015, 29 de febrero, 12 de mayo y 21 de octubre de 2016, 20 de septiembre de 2017, 16 de febrero, 20 de abril, 23 de mayo, 6 de septiembre, 26 de octubre y 15 de noviembre de 2018 y 20 y 22 de febrero, 22 y 28 de marzo y 5 de abril de 2019.

1. El presente recurso tiene como objeto un decreto de adjudicación y su correspondiente mandamiento de cancelación de cargas dictados por el Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid como consecuencia del procedimiento de ejecución hipotecaria 602/2015, en el que se reclamaban por parte del ejecutante 66.631,61 euros de principal, más 1.631,48 por intereses ordinarios y 90,36 por intereses de demora. La ejecución se realizó sobre las dos fincas hipotecadas, que respondían entre las dos de una cantidad total de 42.240 euros de principal, más otra serie de cantidades adicionales por intereses y costas. Por decreto de 7 de julio de 2018 se aprobó la tasación de costas y la liquidación de intereses, por el importe total de 15.757,05 euros, de los que 10.013,80 euros correspondían a las costas y 5.733,25 euros corresponden a los intereses de demora. Habiéndose adjudicado las fincas subastadas por 26.400 euros, la cantidad pendiente de pago asciende, tras la imputación de pagos y de acuerdo con el artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a 5.7700,5 euros desglosados en las siguientes cantidades: 41.863,09 euros en concepto de principal, 5.823,61 en concepto de intereses de demora y 10.013,80 euros en concepto de costas.

El registrador se opuso a la inscripción alegando que no puede reclamarse más cantidad que la garantizada con la hipoteca por la vía de la ejecución hipotecaria. Instada la calificación sustitutoria, la registradora sustituta confirmó el criterio de la calificación inicial. El recurrente considera que la adjudicación ha cumplido con lo exigido en la Ley de Enjuiciamiento Civil y que el registrador se ha excedido en su calificación de un documento judicial.

2. En primer lugar, en cuanto a las facultades del registrador para calificar la adecuación de la adjudicación judicial y la existencia y destino en su caso del sobrante, es doctrina consolidada de este Centro Directivo (recientemente reafirmada en numerosas Resoluciones que han abordado la correcta interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), que los registradores han de asegurarse de que la cantidad que ha de entregarse al acreedor por cada uno de los conceptos, principal, intereses y costas no exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria en detrimento de los acreedores posteriores y del dueño de la finca. El artículo 132.3.º y 4.º de la Ley Hipotecaria reconoce la competencia del registrador de la propiedad para calificar dichos aspectos. Este Centro Directivo ha tenido oportunidad en numerosas ocasiones (vid. «Vistos») de confirmar la competencia del registrador proclamada por el citado precepto, 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 y 20 de febrero y 23 de septiembre de 2002).

3. El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo. Es cierto que en el procedimiento de ejecución directa nada impide reclamar al deudor por todo lo debido al acreedor, aunque exceda de la cifra de responsabilidad hipotecaria, pero siempre que no existan terceros con cargas inscritas con posterioridad, ya que en tal caso la cifra de responsabilidad hipotecaria actúa como límite. En efecto dispone el artículo 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que «El precio del remate se destinará, sin dilación, a pagar al actor el principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas, sin que lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria; el exceso, si lo hubiere, se depositará a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado. Satisfechos, en su caso, los acreedores posteriores, se entregará el remanente al propietario del bien hipotecado. No obstante, cuando el propietario del bien hipotecado fuera el propio deudor, el precio del remate, en la cuantía que exceda del límite de la cobertura hipotecaria, se destinará al pago de la totalidad de lo que se deba al ejecutante por el crédito que sea objeto de la ejecución, una vez satisfechos, en su caso, los créditos inscritos o anotados posteriores a la hipoteca y siempre que el deudor no se encuentre en situación de suspensión de pagos, concurso o quiebra».

4. En el caso objeto de recurso, cada una de las fincas hipotecadas responde de 21.120 euros en concepto de principal. Las fincas fueron finalmente adjudicadas por un precio de 13.200 euros por cada una de ellas. Con cargo al precio de remate no se entregan al acreedor cantidades que excedan a los límites de responsabilidad hipotecaria que resultan de las respectivas inscripciones registrales, sin que exista, por tanto, sobrante. El hecho de que la reclamación inicial incluyera importes superiores a dicha cifra de responsabilidad hipotecaria no constituye defecto que impida la inscripción, dado que en este caso el valor de adjudicación no supera dicha cifra y no existe sobrante que haya que poner a disposición de acreedores posteriores.

Conforme a lo establecido en el artículo 579.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil («Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el Capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despacho de la ejecución

por la cantidad que falte, y contra quienes proceda, y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución»), el acreedor podrá intentar su cobro por medio de un procedimiento de ejecución sobre otros bienes y derechos del deudor. Procede, por tanto, revocar la calificación impugnada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos que resulta de los anteriores hechos y fundamentos de Derecho.

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, 6 de agosto de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.