

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16000 *Resolución de 14 de junio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Valladolid n.º 5, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas derivados de un procedimiento de ejecución hipotecaria, por incorrecta imputación del precio del remate.*

En el recurso interpuesto por don R. S. L., apoderado de «Redwood Real Estate Spain, SLU», a su vez apoderada de la mercantil «Claysburg, SL», contra la nota de calificación extendida por la registradora de Propiedad de Valladolid número 5, doña Inés Arribas del Hoyo, por la que suspende la inscripción del testimonio de un decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas derivados de un procedimiento de ejecución hipotecaria, por incorrecta imputación del precio del remate.

Hechos

I

En el procedimiento de ejecución hipotecaria número 311/2016, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 11 de Valladolid, se dictó decreto de adjudicación el día 9 de junio de 2022 y mandamiento de cancelación de cargas el día 4 de noviembre de 2022 por la letrada de la Administración de Justicia dicho Juzgado, doña C. G. M., de adjudicación de la finca hipotecada, aprobación de la cesión del remate, imputación del precio del remate y cancelación de las cargas posteriores a la hipoteca.

II

Presentado el día 22 de noviembre de 2022 testimonio de los referidos decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 5, fueron objeto de calificación negativa el día 15 de diciembre de 2022, como consecuencia de lo cual, el día 23 de enero de 2023, se presentaron los siguientes documentos judiciales:

a) Testimonio firmado electrónicamente el día 18 de enero de 2023 del decreto firme dictado el día 23 de diciembre de 2022 por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 11 de Valladolid, doña C. G. M., por el que se rectificaba el decreto de adjudicación en los siguientes términos: «Donde dice “De conformidad con lo dispuesto en el Art 654.3 de la L.E.C. se efectúa la imputación de pagos de la siguiente forma: - 20.015,17€ a intereses ordinarios vencidos. - 62.604,83 euros a cuenta del capital.” Debe decir “De conformidad con lo dispuesto en el Art 654.3 de la L.E.C. se efectúa la imputación de pagos de la siguiente forma: - 19.440€ a intereses ordinarios vencidos. - 63.180 euros a cuenta del capital.”».

b) Testimonio firmado electrónicamente el día 9 de enero de 2023 de la diligencia de ordenación dictada el día 16 de junio de 2022 por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 11 de Valladolid, doña C. G. M., en la que constaba: «El anterior escrito presentado por la procuradora Sra. S. G. en nombre y representación de la adjudicataria Claysburg, SL, únase. Vista la rectificación interesada, póngase en conocimiento de dicha entidad que no procede la misma dado que la reducción de los importes que refiere en su escrito únicamente afecta a la fiadora D.^a M.

L. R. S. para el supuesto prevenido en el artículo 579.1 de la LEC, conforme se refiere en el antecedente de hecho sexto del Decreto de Adjudicación dictado en autos».

c) Testimonio firmado electrónicamente el día 9 de enero de 2023 del auto dictado en el referido procedimiento con fecha 4 de enero de 2021, por el que se acordaba que la ejecución despachada por el auto de fecha 8 de mayo de 2020 contra doña M. L. R. S. siguiese adelante hasta hacer pago a la entidad «Formentera Debt Holding Dacón Varna, SL» de la suma de 100.782,40 euros en concepto de principal, (que se desglosaba en 90.393,96 euros de capital, 8.109,02 euros de intereses ordinarios vencidos y 2.279,42 euros de intereses moratorios vencidos), más otros 30.234,72 euros que se fijaban provisionalmente en concepto de intereses que, en su caso, pudieran devengarse durante la ejecución y las costas de ésta, sin perjuicio de su posterior liquidación, manteniendo la ejecución despachada y las medidas de garantía acordadas en lo que a esta suma se refería respecto a doña M. L. R. S.

La citada documentación fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Tras la calificación de esta documentación con arreglo a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, así como examinados los antecedentes que obran en el Registro, la Registradora que suscribe ha acordado mantener la suspensión de la práctica de las operaciones solicitadas sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

El día 22 de noviembre de 2022 se presentaron en este Registro, a las 12:41 horas, con el número de entrada 5.628 y bajo el asiento 579 del Diario 102, testimonio y mandamiento firmados electrónicamente el día 4 de noviembre de 2022 por la Letrada de la Administración de Justicia Doña C. G. M., en los autos de ejecución hipotecaria 311/2016 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia Número Once de Valladolid, a instancia de Formentera Debt Holdings DAC frente a Taurocons Castilla y Leon SL y Doña M. L. R. S., en ejecución de la hipoteca objeto de las inscripciones 11.^a y 12.^a de la finca registral 7.275 de Tudela de Duero. Citados documentos transcriben el decreto N.º 411/22, que es firme, dictado en el procedimiento con fecha 9 de junio de 2022, por el que se acuerda aprobar la cesión de remate y adjudicar la finca a Claysburg SL y se ordena la cancelación de cargas.

Se acompañaron los justificantes relativos al impuesto de plusvalía y al impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

Y se acompañó instancia suscrita el día 14 de noviembre de 2022 por Don C. A. L., con su firma legitimada el día 16 de noviembre de 2022 por el Notario de Madrid Don Eusebio J. González Lasso de la Vega, asiento 3534 del libro indicador, por la que en representación de Claysburg S.L. manifiesta, entre otros extremos, que al momento de la adjudicación y de la celebración de la subasta la finca se encuentra libre de arrendatarios, terceros ocupantes y precaristas.

Citada documentación fue calificada negativamente en los términos que constan en la nota de calificación precedente, de fecha 15 de diciembre de 2022, la cual fue oportunamente notificada al presentante y al Juzgado de Primera Instancia Número Once de Valladolid, prorrogándose el asiento de presentación, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, por plazo de sesenta días a contar desde el 20 de diciembre de 2022.

El día 23 de enero de 2023 se aportan a este Registro los siguientes documentos expedidos en el procedimiento por Doña C. G. M., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia Número Once de Valladolid:

– Testimonio firmado electrónicamente el día 18 de enero de 2023 del decreto firme dictado el día 23 de diciembre de 2022 por la Letrada de la Administración de Justicia

Doña C. G. M., por el que se rectifica el decreto de adjudicación 411/22 de fecha 9 de junio de dos mil veintidós en los siguiente [sic] términos:

Donde dice “De conformidad con lo dispuesto en el Art 654.3 de la L.E.C. se efectúa la imputación de pagos de la siguiente forma: 20.015,17€ a intereses ordinarios vencidos, 62.604,83 euros a cuenta del capital.” debe decir “De conformidad con lo dispuesto en el Art 654.3 de la L.E.C. se efectúa la imputación de pagos de la siguiente forma: 19.440€ a intereses ordinarios vencidos, 63.180 euros a cuenta del capital.”.

– Testimonio firmado electrónicamente el día 9 de enero de 2023 de la diligencia de ordenación dictada el 16 de junio de 2022 por la Letrada de la Administración de Justicia Doña C. G. M., en la que consta: “El anterior escrito presentado por la procuradora Sra. S. G. en nombre y representación de la adjudicataria Claysburg, SL, únase. Vista la rectificación interesada, póngase en conocimiento de dicha entidad que no procede la misma dado que la reducción de los importes que refiere en su escrito únicamente afecta a la fiadora D.^a M. L. R. S. para el supuesto prevenido en el artículo 573.1 [sic] de la LEC, conforme se refiere en el antecedente de hecho sexto del decreto de adjudicación dictado en autos.”.

– Testimonio firmado electrónicamente el 9 de enero de 2023 del auto dictado en el procedimiento con fecha 4 de enero de 2021, por el que se acuerda que la ejecución despachada por el auto de 8 de mayo de 2020 contra D.^a M. L. R. S., siga adelante hasta hacer pago a la entidad Formentera Debt Holding Dacón Varna, SL de la suma de 100.782,40 euros en concepto de principal, (que se desglosa en 90.393,96 euros de capital, y 8.109,02 euros de intereses ordinarios vencidos y 2.279,42 euros de intereses moratorios vencidos), más otros 30.234,72 euros que se fijan provisionalmente en concepto de intereses que, en su caso, puedan devengarse durante la ejecución y las costas de ésta, sin perjuicio de su posterior liquidación, manteniendo la ejecución despachada y las medidas de garantía acordadas en lo que a esta suma se refiere respecto a D.^a M. L. R. S.

Fundamentos de Derecho:

La hipoteca es un derecho real de garantía, accesorio de una obligación principal la cual garantiza. La hipoteca normalmente nace de un negocio bilateral cuyas partes son el sujeto activo o acreedor hipotecario, que es el adquirente del derecho real, y el sujeto pasivo o hipotecante, que debe ser siempre dueño de la finca hipotecada, y en el que puede concurrir o no la condición de deudor de la obligación principal garantizada. Si concurre esta doble condición en la misma persona estaremos en presencia de un hipotecante deudor, y si no concurre estaremos en presencia de un hipotecante no deudor y de un deudor no hipotecante.

Al ser la hipoteca un derecho accesorio de la obligación principal, encontramos una doble responsabilidad: la personal derivada de la obligación garantizada reconocida en el art. 1911 del Código Civil “Del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes, presentes y futuros.” y que el acreedor hipotecario puede hacerla efectiva frente al deudor de dicha obligación contra todo su patrimonio; y la responsabilidad real derivada de la hipoteca que afecta exclusivamente a los bienes hipotecados y repercute en el propietario de los mismos, es decir, en el hipotecante, y se recoge en el art. 104 de la Ley Hipotecaria la establecer que “La hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida.”

Por ello, cuando la obligación garantizada con la hipoteca fuera incumplida, el deudor personal contraerá dicha responsabilidad patrimonial universal mientras que el sujeto pasivo de la hipoteca, o sea el propietario de la finca hipotecada, deberá soportar la reclamación del acreedor si ejercita la acción hipotecaria para hacer efectiva la responsabilidad real. En cuanto a la extensión o contenido de dicha responsabilidad real, será hasta el importe y por los conceptos fijados al constituirse la hipoteca, y así el art. 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." De manera que en principio podrá reclamarse en el procedimiento de ejecución directa sobre bienes inmuebles hipotecados frente al propietario de la finca, los importes por principal, intereses ordinarios, de demora y costas que no excedan del límite fijado para cada uno de ellos al constituirse la hipoteca y que conste en el asiento de inscripción de la hipoteca. Sin embargo también es cierto que conforme art. 1 de la Ley Hipotecaria "los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley." Esto supone que el contenido del asiento de hipoteca puede ser modificado por resolución judicial firme, como ha ocurrido en este caso.

En el presente procedimiento se ha ejecutado la hipoteca constituida por D.^a M. L. R. S. sobre la finca registral 7.275 de Tudela de Duero en garantía de un préstamo concedido a la entidad Taurocons Castilla y León SL.; por tanto, D.^a M. L. R. S., propietaria de la finca hipotecada, como hipotecante no deudora habría de soportar la responsabilidad real derivada de la hipoteca, es decir la venta forzosa de la finca hipotecada y el pago al acreedor hipotecario de los importes debidos derivados de la obligación garantizada incumplida hasta el límite de garantía que se fijó la constituirse la misma, estos es: 97.200 euros de capital; intereses ordinarios de dos anualidades al tipo del 10% (19.440 euros); dos años de intereses moratorios al tipo del 15% (29.160 euros) y hasta 19.440 euros para responder de costas y gastos de ejecución.

Sin embargo, en este procedimiento dicha responsabilidad hipotecaria ha quedado modificada y limitada respecto de la hipotecante no deudora, es decir, respecto de la finca hipotecada por Auto firme de 4 de enero de 2021 al acordarse expresamente que la ejecución despachada por auto de 8 de mayo de 2020 contra D.^a M. L. R. S. siga adelante hasta hacer pago a la entidad Formentera Debt Holding Dacon Varna SL de la suma de:

- 100.782,40 euros en concepto de principal que se desglosa en 90.393,96 euros de capital; 8.109,02 euros intereses ordinarios vencidos y 2.279, 42 euros de intereses de demora vencidos
- más 30.2334,72 euros que se fijan provisionalmente en concepto de intereses (se entiende que son moratorios) que pudieran devengarse durante la ejecución y las costas de ésta, sin perjuicio de su posterior liquidación, manteniendo la ejecución despachada y las medidas de garantía acordadas en lo que esta suma se refiere respecto de D.^a M. L. R. S.

Esto supone que, como consecuencia de oposición planteada por la hipotecante no deudora al amparo del art. 695 LEC por existencia de cláusulas abusivas, se ha modulado o limitado la responsabilidad real derivada de la hipoteca por resolución judicial, de manera que D.^a M. L. R. S. solo ha de soportar que con el importe obtenido de la venta de la finca en la ejecución hipotecaria haya que pagar los intereses ordinarios vencidos hasta el límite de 8.109,02 euros, de forma que hasta el importe de 19.440 euros que se imputan en el Decreto de 23 de diciembre de 2022, existe un exceso o sobrante de 11.330,98 euros que deben ser consignados a favor de los acreedores posteriores. (692.1 LEC y 132.3 LH)

Se reiteran además los fundamentos de derecho expuestos en la nota de calificación de 15 de diciembre de 2022 a la que me remito para evitar reiteraciones innecesarias.

Resuelvo mantener la suspensión de la inscripción y cancelaciones solicitadas porque:

No es posible que del importe de la adjudicación se imputen 19.440 euros a intereses ordinarios, toda vez que la responsabilidad hipotecaria por este concepto ha quedado limitada por auto judicial firme de 4 de enero de 2021 respecto de la hipotecante no deudora, o lo que es lo mismo respecto de la finca hipotecada en 8.109,02 euros.

Habiendo acreedores posteriores, solo los intereses ordinarios que estén garantizados con la hipoteca, y además hasta el límite de 8.109,02 euros impuesto por el auto firme de 4 de enero de 2021, pueden ser pagados con cargo al precio del remate, en cuanto al exceso debe ponerse a disposición de acreedores posteriores (que en este caso los hay) ya que no puede utilizarse el exceso de cobertura hipotecaria por alguno de los conceptos para trasvasarlo a otro concepto, por impedirlo el art. 692.1 LEC.

Ante la presente calificación negativa, el interesado podrá (...)

Valladolid a 13 de febrero de 2023 La registradora (firma ilegible) Inés Arribas del Hoyo.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. S. L., apoderado de «Redwood Real Estate Spain, SLU», a su vez apoderada de la mercantil «Claysburg, SL», interpuso recurso el día 16 de marzo de 2023 en virtud de escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Antecedentes:

(i) Por el Juzgado de Primera Instancia n.º 11 de Valladolid en la Ejecución Hipotecaria seguida con n.º de autos 311/2016, se dicta en fecha 9 de junio de 2022, a favor de la entidad Claysburg, SL, Decreto de adjudicación respecto de la finca registral Inscrita en el Registro de la Propiedad número 5 de Valladolid, con código registral único 47016000350732, inscrita al Tomo 1603, libro 199, Folio 54 (...).

(ii) Por la Registradora de la Propiedad del registro número 5 de Valladolid se dicta calificación registral negativa de fecha 15 de diciembre de 2022, (...) manifestando lo siguiente:

No es posible que del importe de adjudicación se imputen 20.015,17 euros a intereses ordinarios, toda vez que estos intereses ordinarios están garantizados solamente hasta 19.440 euros, pero además por auto judicial firme han quedado limitados respecto de la hipotecante no deudora, o lo que es lo mismo, respecto de lo finca hipotecada en 8.109,02 euros (...)

(iii) En fecha 23 de diciembre de 2022, se dicta decreto de subsanación por el cual, el Juzgado de Primera Instancia n.º 11 de Valladolid, subsana la distribución del importe de adjudicación efectuada en el decreto de adjudicación de la finca adjudicada, ajustando al misma a la responsabilidad máxima hipotecaria que consta inscrita en el registro de la propiedad según la hipoteca ejecutada (...) De esta manera queda distribuido el importe de adjudicación de la siguiente manera:

- 19.440€ a intereses ordinarios vencidos.
- 63.180€ a cuenta del capital.

La referida distribución se realiza acorde con los asientos inscritos en el registro de la propiedad, en concreto respecto de la hipoteca ejecutada, según la inscripción 11.^a, y conforme a estos ex art. 130 de la Ley Hipotecaria, ya que esta parte no comparte que se haya limitado por ninguna resolución judicial la responsabilidad máxima de la finca por intereses remuneratorios a 8.109.02€, ya que los efectos de la intervención en el procedimiento de la hipotecante no deudora y su resultado. Extiende sus efectos a una posible continuación de la ejecución por el 579 de la LEC. en la condición de avalista de Dña. M. L. R. S. y no como se mantiene por el Registrador de la Propiedad que dicho pronunciamiento se extienda también a la responsabilidad máxima hipotecaria por la que responde la finca. por la condición de la anterior de hipotecante no deudora.

(iv) Asimismo, a los efectos de acreditar lo anterior, se acompañó junto con el Testimonio del Decreto de subsanación de 23 de diciembre de 2022, los siguientes testimonios:

a) Testimonio de la Diligencia de Ordenación de 16 de junio de 2022 (...) por la que de forma meridiana, por el Juzgado se aclara, tras la rectificación interesada del Decreto de adjudicación realizado por esta parte lo siguiente:

Vista lo rectificación interesada, póngase en conocimiento de dicha entidad que no procede la misma dado que lo reducción de los importes que refiere en su escrito únicamente afecta o lo fiadora D.^a M. L. R. S. para el supuesto prevenido en el artículo 579.1 de lo LEC, conforme se refiere en el antecedente de hecho sexto del Decreto de Adjudicación dictado en autos.

b) Testimonio del Auto del auto de 4 de enero de 2021 (...) en el que se determina que:

Acuerdo que lo ejecución despachado por el auto de 8 de mayo de 2020 contra D.^a M. L. R. S., siga adelante hasta hacer pago o lo entidad Formentera Debt Holding Dacón Varna, SL de lo sumo de 100.782,40 euros en concepto de principal, (que se desglosa en 90.393,96 euros de capital, y 8.109,02 euros de intereses ordinarios vencidos y 2.279,42 euros de intereses moratorias vencidos), más otros 30.234,72 euros que se fijan provisionalmente en concepto de intereses que, en su caso, puedan devengarse durante la ejecución y los costas de ésta, sin perjuicio de su posterior liquidación, manteniendo lo ejecución despachado y los medidos de garantía acordados en lo que o esto sumo se refiere respecto a D.^a M. L. R. S.

A la vista de estas dos resoluciones y del contenido del decreto de adjudicación que mantiene el despacho de ejecución en el importe de 111.506,22 euros en concepto de principal. (que se desglosa en 91.491,15 euros de capital. y 20.015,07 euros de intereses ordinarios vencidos). más otros 33.451,86 euros que se fijan provisionalmente en concepto de intereses que, en su caso, puedan devengarse durante la ejecución, es evidente que la voluntad del juzgado no era en ningún caso limitar la responsabilidad hipotecaria de la finca, que, por otro lado, no cabe dentro del procedimiento de ejecución hipotecaria, sino que la razón de ser de dichas resoluciones era limitar la responsabilidad personal de la interviniente en el proceso ante una posible continuación de reclamación del remanente contra ella en su condición de avalista de la operación y no de hipotecante no deudora.

(v) Como decimos, presentada de nuevo en el Registro de la Propiedad la Registradora de la Propiedad del registro n.º 5 de Valladolid se dicta calificación registral negativa que es objeto del presente recurso en la que se indica de nuevo que No es posible que del importe de adjudicación se imputen 20.015,17 euros a intereses ordinarios, todo vez que estos intereses ordinarios están garantizados solamente hasta 19.440 euros, pero además por auto judicial firme han quedado limitados respecto de la hipotecante no deudora, o lo que es lo mismo, respecto de lo finco hipotecado en 8.109,02 euros. Habiendo acreedores posteriores, solo los intereses ordinarios que estén garantizados con la hipoteca, y además hasta el límite de 8.109,02 euros impuesto por Auto firme de 4 de enero de 2021, pueden ser pagados con cargo al precio del remate, en cuanto al exceso debe ponerse o disposición de los acreedores posteriores (que en este caso los hay) ya que no puede utilizarse el exceso de cobertura hipotecario por alguno de los conceptos para trasvasarlo a otro concepto, por impedirlo el art. 692.1 de la LEC.

Alegaciones:

Única. Sobre la errónea interpretación del Registrador de lo ocurrido en el procedimiento y sus efectos de cara a la inscripción del Testimonio del Decreto de Adjudicación de la finca adjudicada a favor de la entidad Claysburg, SL.

Según los fundamentos de la Calificación de fecha 13 de febrero de 2023, el Registrador entiende que lo que se ha producido en el procedimiento de ejecución hipotecaria es una limitación de la responsabilidad hipotecaria que obra inscrita en el registro, cosa que no se ajusta con la realidad de lo ocurrido en el procedimiento.

El Registrador, parte en primer lugar, de forma acertada parte de la diferencia existente entre lo que se debe entender por responsabilidad universal del deudor, del art. 1911 del Código Civil (que en realidad es lo que se ha limitado en el procedimiento de ejecución hipotecaria iniciado y respecto de la condición de fiadora de Dña. M. L. R. S.) y la responsabilidad real derivada de la hipoteca que afecta exclusivamente a los bienes hipotecados.

Hasta este punto estaríamos conformes con la exposición del registrador, no obstante, no respecto de que dicha responsabilidad real derivada de la hipoteca repercuta en el propietario del inmueble, cuando este no es el propio deudor, como ocurre en el presente caso, por tratarse del hipotecante no deudor.

Debemos de este modo partir del hecho que el procedimiento de ejecución hipotecaria tiene por objeto el ejercicio de una acción real, de ahí que el art. 130 de la ley Hipotecaria venga a establecer que 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, que es a lo que debe ceñirse tanto el Juzgado al momento de dar trámite al procedimiento, su subasta y posterior adjudicación del inmueble. como el Registro de la Propiedad al momento de proceder a la inscripción del título.

De este modo, esta parte no comparte el fundamento del Registrador, tendente a considerar que en el presente procedimiento el Auto de 4 de enero de 2021, se haya producido una modificación de la responsabilidad hipotecaria de la finca adjudicada, por el hecho de que Dña. M. L. R. S., haya actuado en el presente procedimiento en su condición de hipotecante no deudora. De hecho, su intervención en el procedimiento como hipotecante no deudora, lo es por motivos procesales, por cuanto su intervención en el procedimiento es obligatoria a los efectos de lo dispuesto en el art. 685 de la LEC.

En relación con lo anterior, lo que a entender de esta parte estaría induciendo a error al Registrador de la Propiedad es el hecho de que en la persona de D. [sic] M. L. R. S., se conjugan dos posiciones, una es la de hipotecante no deudora y otra la de fiadora de la operación garantizada con un bien de su propiedad y de este modo, bastaría con revisar tanto el contenido del Auto de 4 de enero de 2021, como de la Diligencia de Ordenación de 16 de junio de 2022, para verificar que si bien la intervención de D. [sic] M. L. R. S. lo ha sido en el procedimiento como hipotecante no deudora, lo que realmente ha resuelto el Juzgado despliega sus efectos para su condición de avalista de la operación y para el caso de que por parte del ejecutante, se procediera a una hipotética continuación de la ejecución vía art. 579 de la LEC, contra el patrimonio personal de D. [sic] M. L. R. S.

Lo que no se acuerda en ningún caso es una limitación de la responsabilidad hipotecaria, sino que lo que se limita es la deuda que podrá ser reclamada a esta persona en su condición de fiadora.

En este sentido, el Registrador estaría mal entendiendo que el Auto de 4 de enero de 2021, considerando que a través de éste se estaría modificando el asiento registral sobre la responsabilidad máxima hipotecaria por la que responde la finca adjudicada, cuando en realidad, dicha modificación no sólo no se ha producido a la vista del contenido de las resoluciones que se acompañan, sino que además tal pronunciamiento escapa totalmente de los límites de lo que al procedimiento de ejecución hipotecaria se refiere, donde lo que se ejercita es la acción real en base a los asientos inscritos (art. 130 LH) y por mucho que se pretendiera un pronunciamiento en el sentido que indica el Registrador, el Juez que tramita el procedimiento hipotecario, no puede entrar a valorar dicha modificación dentro los márgenes de este procedimiento sumario.

Adicionalmente, el procedimiento de modificación de asientos registrales requiere del ejercicio de una acción a través del procedimiento declarativo correspondiente, y sólo

una vez adquirida firmeza dicha resolución, el Registrador podrá subsanar dicha inexactitud en el registro.

En conclusión, esta parte entiende que la Calificación efectuada por el Registrador de la Propiedad, no es ajustada a derecho ya que una vez que por parte del Juez del procedimiento hipotecario procedió a ajustar en la imputación de pagos, el importe de adjudicación a la responsabilidad máxima hipotecaria que consta inscrita en el Registro según la hipoteca ejecutada, aquel no puede entrar a valorar más allá del contenido de las resoluciones aportadas y por ello se ha de estimar el presente recurso y ordenar al Registrador de la Propiedad n.º 5 de Valladolid que proceda a la inscripción del Testimonio del Decreto de Adjudicación de 9 de junio de 2022.

Por lo expuesto,

Suplico al Registro: Se tenga por presentado este escrito junto con sus documentos, en la representación acreditada, tenga por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa de fecha 13 de febrero de 2023. y en ese sentido, acuerde estimar el presente recurso ordenando al Registro de la Propiedad de Valladolid n.º 5 la inscripción a favor de Claysburg, SL, la finca registral inscrita en el Registro de la Propiedad número 5 de Valladolid.»

IV

La registradora de la Propiedad, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 29 de marzo de 2023, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho expediente constaba que, con fecha 17 de marzo de 2023, se notificó al Juzgado de Primera Instancia número 11 de Valladolid la interposición del recurso para que, en el plazo de cinco días siguientes, realizase las alegaciones que tuviera por conveniente, sin que se haya recibido ninguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 12, 18, 20, 38, 40, 129, 130, 132 y 258 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 654, 670, 671, 672, 688, 692 y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 2 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; el Auto del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 19 de noviembre de 2015, asunto C-74/15, y la Sentencia de 26 de marzo de 2019, asunto C-70/17; las Sentencias del Tribunal Supremo número 241/2013, de 9 de mayo, 364/2016, de 3 de junio, 1901/2018, de 17 de mayo, 2761/2019, de 11 de septiembre, y de 27 de enero de 2020; 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, 26 de febrero, 11 de marzo, 14 de mayo, 24 de junio, 31 de julio y 29 de septiembre de 2014, 14 de mayo de 2015, 19 de febrero de 2016, 9 de marzo, 14 de julio y 31 de octubre de 2017, 6 de agosto y 5 y 20 de diciembre de 2019 y 23 de enero de 2020, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de febrero de 2020.

1. Se debate en este recurso sobre si es correcta la suspensión de la inscripción de una adjudicación y de las cancelaciones derivadas de una ejecución hipotecaria solicitadas, por la razón de haberse entregado al acreedor ejecutante por intereses ordinarios una cantidad superior a la cubierta por la responsabilidad hipotecaria por ese concepto, ya que la misma ha quedado limitada respecto de la hipotecante no deudora, por un auto judicial dictado en trámites de incidente de abusividad dentro de dicha ejecución, existiendo además acreedores posteriores titulares de anotaciones de embargo (anotación letra E).

Son hechos concurrentes en este expediente los siguientes:

a) consta inscrita en el Registro de la Propiedad por la inscripción 11.^a de la finca de referencia, a favor de la sociedad «Formentera Debt Holding Dac, SL», una hipoteca otorgada por escritura de fecha 22 de abril de 2008, cuya responsabilidad hipotecaria es la siguiente: «97.200 euros de capital; intereses ordinarios de dos anualidades al tipo máximo del 10% nominal anual (19.440 euros); dos años de intereses moratorios calculados al tipo del 15% nominal anual, hasta la cifra máxima de 29.160 euros, y hasta la cifra de 19.440 euros más que se fija para responder de costas y gastos en caso de ejecución». Dicha hipoteca se inscribió en el año 2010 y gravaba una casa –finca residencial– perteneciente a la persona física doña M. L. R. S. (hipotecante de deuda ajena), en garantía de un préstamo concedido a la sociedad «Taurocons Castilla y León, SL».

b) por resolución de fecha 22 de marzo de 2017, se despachó ejecución hipotecaria en reclamación de 111.506, 22 euros de capital, que se desglosa en 91.491,15 euros de capital y 20.015, 07 euros de intereses ordinarios vencidos, más otros 33.451,86 euros que se fijaban provisionalmente en concepto de intereses que, en su caso, puedan devengarse durante la ejecución y las costas de ésta, sin perjuicio de su posterior liquidación (siendo el límite de los intereses ordinarios la cifra máxima de 29.160 euros y de las costas y gastos la suma de 19.440 euros).

c) presentada por escrito de fecha 10 de julio de 2020 por la hipotecante no deudora, doña M. L. R. S, oposición por abusividad de la cláusula que limita a la baja los intereses ordinarios (cláusula tercera bis) y de la cláusula de intereses moratorios (cláusula sexta), por auto de fecha 4 de enero de 2021 se resolvió «la abusividad y nulidad, respecto de dicha hipotecante no deudora, de dichas cláusulas de la escritura del préstamo hipotecario (...)», por lo que se declara procedente que siga adelante la ejecución hipotecaria despachada por auto de fecha 8 de mayo de 2020, limitándolo las medidas de garantía acordadas respecto de doña M. L. R. S. «hasta hacer pago a la entidad acreedora ejecutante de la suma de 100.782,40 euros en concepto de principal, que se desglosa en 90.393,96 euros de capital, 8.109,02 euros de intereses ordinarios vencidos, y 2.279,42 euros de intereses moratorios vencidos, más otros 30.234,72 euros que se fijan provisionalmente en concepto de intereses que, en su caso, puedan devengarse durante la ejecución y las costas de ésta, sin perjuicio de su posterior liquidación». Dicho auto fue confirmado en apelación por auto de fecha 15 de julio de 2021 de la Audiencia Provincial de Valladolid.

d) celebrada la subasta sin postores, por decreto de fecha 9 de junio de 2022 se adjudicó la finca al acreedor ejecutante en la cifra de 82.620 euros, que representa el 50% del tipo de subasta pactado, al no constituir la finca hipotecada la vivienda habitual de la hipotecante; cediéndose luego el remate a la sociedad recurrente «Claysburg, SL». A los efectos del artículo 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con el artículo 654.3 de la misma ley, en el citado decreto de adjudicación de fecha 9 de junio de 2022 se certifica que la cantidad pendiente de pago del principal de la obligación hipotecaria asciende a 28.886,22 euros más 33.451,86 euros que se fijaron provisionalmente en concepto de intereses que, en su caso, puedan devengarse durante la ejecución y las costas de ésta, sin perjuicio de su posterior liquidación. La imputación de pagos fue la siguiente: 20.015,17 euros se imputaron a intereses ordinarios vencidos y 62.604,83 euros a cuenta del capital.

2. La registradora de la Propiedad calificante señala que el auto de fecha 4 de enero de 2021 antes citado por el que se resuelve el incidente de abusividad, limita la responsabilidad real derivada de la hipoteca por intereses ordinarios a 8.109,02 euros, que es la que debe soportar la hipotecante no deudora en cuanto garante real, y, por tanto, también respecto a la finca gravada, y el exceso al existir acreedores posteriores deberá consignarse a favor de los mismos.

Por su parte, la parte recurrente entiende que el auto de fecha 4 de enero de 2021, no modifica el asiento registral de hipoteca sobre la responsabilidad máxima hipotecaria por la que responde la finca adjudicada, sino que, en realidad, dicha modificación escapa

totalmente de los límites de lo que al procedimiento de ejecución hipotecaria se refiere. El auto, afirma, lo que limita es solo la responsabilidad personal que podrá ser reclamada a la parte hipotecante no deudora, en su condición de fiadora o garante personal.

En conclusión, el reproche que la registradora calificante hace a los documentos judiciales presentados se refiere a que la liquidación o imputación de pagos a los intereses ordinarios, del importe de la adjudicación, no se ha realizado correctamente por cuanto necesariamente debería haber existido un sobrante en beneficio del hipotecante no deudor y, en su caso, de los titulares posteriores. Así, argumenta, ascendiendo la responsabilidad hipotecaria por intereses ordinarios a 19.440 euros y habiéndose limitado judicialmente a la cantidad de 8.109,02 euros respecto del hipotecante no deudor, se han imputado en pago por ese concepto la cifra de 20.015,17 euros, cantidad que excede de las garantizadas por el citado concepto de intereses remuneratorios.

3. El artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil señala que «en el caso de que la ejecución resultase insuficiente para saldar toda la cantidad por la que se hubiere despachado la ejecución más los intereses y costas devengados durante la misma, dicha cantidad se imputará por el siguiente orden: intereses remuneratorios, principal, intereses moratorios y costas devengadas durante la ejecución. Además, el tribunal expedirá certificación acreditativa del precio del remate, y de la deuda pendiente por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios, intereses moratorios y costas».

Por su parte, señala el artículo 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al tratar del pago del crédito hipotecario y de la aplicación del sobrante del precio de remate de la ejecución hipotecaria, dispone que «lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos (principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas) no puede exceder del límite de la respectiva cobertura hipotecaria. El exceso, si lo hubiere, se depositará a disposición de los titulares de derecho posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado. Satisfechos, en su caso, los acreedores posteriores, se entregará el remanente al propietario del bien hipotecado (...)».

Ese propietario del bien hipotecado al que se le debe entregar el remanente del precio del remate podrá ser, según el caso concreto, bien el tercer poseedor, bien el hipotecante no deudor, bien el deudor hipotecante, y solo en este último supuesto el remanente del precio del remate, en la cuantía que exceda del límite de la cobertura hipotecaria, se debe destinar al pago de la totalidad de lo que se deba al ejecutante por el crédito que haya sido objeto de la ejecución.

Por ello, si con arreglo al citado artículo 654.3 se hubiese imputado por intereses una cantidad superior a la respectiva cobertura hipotecaria, como ocurre en este supuesto, se reducirá dicha cantidad hasta el límite de la responsabilidad hipotecaria, y se depositará el exceso a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado, y después, si quedará todavía remanente, a disposición del dueño de la finca si no se tratara del deudor, es decir, en este supuesto de la hipotecante de deuda ajena, sin que proceda entregar cantidad alguna adicional al acreedor en pago de la deuda.

4. Debe tenerse también en cuenta en este expediente la distinta relación personal que concurre en los dos contratos que conforman el préstamo hipotecario: la relación obligacional y la garantía hipotecaria. Así, la obligación garantizada se trata de un préstamo concedido por una caja de ahorros a una sociedad mercantil, «Taurocons Castilla y León, SL», que aparte de la responsabilidad universal de la entidad prestataria, se garantiza con una hipoteca constituida sobre una casa de carácter residencial sita en el pueblo de Tudela de Duero, perteneciente a una persona física, doña M. L. R. S. En dicho préstamo se pacta, respecto del tipo de interés remuneratorio variable, un tipo mínimo o suelo del «cuatro (4) por ciento nominal anual» (cláusula tercera bis) y, respecto del tipo de interés moratorio, el tipo «que resulte de incrementar cuatro puntos el tipo de interés ordinario que el momento de producirse la demora estuviere devengando el préstamo, con un tipo mínimo en todo caso del quince (15) por ciento nominal anual».

Por tanto, al intervenir una persona física como hipotecante de deuda ajena es preciso determinar si es aplicable la legislación y jurisprudencia sobre protección de los consumidores que hoy en día sería la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario 5/2019, de 15 de marzo. Para ello debe tenerse en cuenta que, como se ha expuesto anteriormente, concurren en este supuesto las siguientes circunstancias: a) el prestamista es una entidad financiera; b) el prestatario es una sociedad mercantil cuyo objeto y socios no constan; c) la hipotecante no deudora es una persona física, que, además, es la esposa del administrador único de sociedad deudora; d) la finca hipotecada tiene la condición de inmueble de carácter residencial, que figura como domicilio de la parte hipotecante, y e) los avalistas son dos personas físicas: una el propio administrador único de la sociedad prestataria y la otra su esposa, la citada hipotecante. No consta en el expediente la finalidad del préstamo.

El artículo 2.1.a) de la Ley reguladora de los contratos de crédito Inmobiliario 5/2019, de 15 de marzo, dispone que la ley se aplica «a los contratos de préstamo concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional, cuando el prestatario, el fiador o garante sea una persona física y dicho contrato tenga por objeto: a) La concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial (...)». Este ámbito de ampliación debe ser complementado con lo dispuesto en el número III del Preámbulo que extiende el régimen jurídico de la ley a todas las personas físicas, con independencia de que sean o no consumidores, es decir, aunque actúen en el ámbito de su profesión o empresa. Así, dicho número III del Preámbulo señala que: «la presente Ley extiende su régimen jurídico a todas las personas físicas, con independencia de que sean o no consumidores».

De ello se infiere que siendo aplicable la Ley 5/2019, aun cuando la persona física hipotecante tuviere el carácter de socia o administradora de la entidad prestataria, el contrato de garantía del que es parte la misma, estaría sujeto a la Ley 5/2019.

De no ser aplicable la Ley de 5/2019, como ocurre en este supuesto en que la escritura de préstamo hipotecario es anterior a su entrada en vigor y no ha sido novado, la normativa y jurisprudencia de protección de los consumidores anterior (Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios de 2007, Orden EHA 2899/2011, etc.) sería aplicable al hipotecante no deudor persona física si no se dedica profesionalmente a la prestación de garantías y no se encuentra vinculada funcionalmente a la sociedad prestataria; circunstancia que al no resultar del presente expediente no se puede tener en cuenta en esta Resolución.

En ambos casos, como se expone en los fundamentos de Derecho siguientes, la normativa de protección de los consumidores no es extensible al contenido ni requisitos del contrato de préstamo firmado por una sociedad mercantil en el ámbito de su actividad.

5. Aunque la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019, siguiendo el criterio de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 26 de marzo de 2019, asunto C-70/17, haya manifestado que las dos figuras jurídicas que integran el contrato de préstamo hipotecario, el préstamo (contrato) y la hipoteca (derecho real), «son inescindibles y conforman una institución unitaria», y que sus causas se encuentran entrelazadas y no pueden fragmentarse; lo cierto es que ello no implica que el régimen jurídico aplicable a esas dos figuras, en lo que atañe a la aplicación de la normativa de consumidores, deba de ser el mismo.

Tampoco impone esa consecuencia, hoy en día, la dicción literal del artículo 2.1.a) de la Ley 5 /2019, antes citado, que parecería establecer que la mera existencia de un garante persona física que hipotecara un inmueble de carácter residencial implica la necesidad de aplicar las limitaciones contractuales de la ley al contrato de préstamo, aunque el prestatario sea una entidad profesional.

A este respecto, la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (vid. autos de 19 de noviembre de 2015, C-74/15 –asunto Tarcău–, y de 14 de septiembre de 2016, C-534/15 –asunto Dumitras–), señala claramente que el contrato de garantía, accesorio

de aquél que recoge la obligación garantizada, no pasa a tener automáticamente la misma naturaleza que el contrato principal, sea ésta del tipo que sea, sino que se trata de dos contratos diferentes, con distintas partes intervinientes y que, en consecuencia, a efectos de la protección de los consumidores, cada uno de esos contratos deben tratarse de forma independiente y atendiendo a la respectiva condición (de profesional o consumidor) de las partes contratantes en cada uno de ellos. En otras palabras, ni la condición de profesional del prestatario limita la protección del garante consumidor, ni las limitaciones contractuales aplicables al contrato de garantía otorgada por un consumidor (persona física que actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional y carezca de vínculos funcionales con sociedad prestataria), limitan el contenido posible de las cláusulas del contrato de préstamo concedido a un profesional.

En este sentido la Resolución de esta Dirección General de 31 de octubre de 2017, ya señalaba para un supuesto como el presente que: «como regla general, se estima que si nos encontramos antes dos relaciones jurídicas distintas y autónomas (en el contrato de préstamo hipotecario) y si la determinación de la aplicación de las normas uniformes sobre cláusulas abusivas debe apreciarse, como se ha explicado anteriormente, en atención a la calidad con la que los intervinientes actúan en el contrato de garantía (se encuentre éste incorporado al contrato de préstamo o se pacte posteriormente), el control de abusividad o de contenido del mismo debe circunscribirse a sus concretas cláusulas, pero no extenderse a las cláusulas específicas del contrato principal de préstamo garantizado, a la que le será aplicable la normativa que corresponda en atención, igualmente, a la condición de sus partes contratantes. De la misma manera, si la persona que firma el contrato de garantía tiene la condición de profesional del ramo, ello no afectará a la condición, en su caso, de consumidor del prestatario del contrato principal ni, por supuesto, excluirá el control de abusividad de sus cláusulas ni el resto de la normativa que le fuere aplicable».

En consecuencia, las cláusulas del contrato principal de préstamo entre una entidad financiera y una sociedad mercantil relativas a la limitación a la baja de los tipos de interés, a los límites de los intereses moratorios, a los gastos repercutibles al deudor principal y otras limitaciones contractuales reguladas en la normativa de consumo que fuere aplicable, serán válidas, aunque no se ajusten a dichos parámetros, cuando la entidad prestataria intervenga dentro del ámbito de su actividad empresarial o profesional (vid. Resoluciones de 31 de octubre de 2017 y 5 de diciembre de 2019).

Ahora bien, como señalan esas mismas Resoluciones, esas limitaciones contractuales sí tendrán su repercusión en el contrato de garantía que se encontrase incluido dentro del ámbito de la normativa de consumo por razón de la condición del garante, como ocurre en este supuesto, por lo que la cobertura hipotecaria no podría garantizar aquellos intereses o gastos que, aun habiéndose devengado legalmente respecto del prestatario empresarial, excedieren de los límites legales fijados por dicha normativa aplicable y su jurisprudencia. Igualmente serán de aplicación solo a ese contrato de garantía o fianza, en el que concurra la condición de consumidor en el garante, toda la normativa relativa a la información precontractual, requisitos de incorporación y transparencia material acerca de la concreta obligación que constituye su objeto, o posibilidad de ejecución como consecuencia de un vencimiento anticipado.

Que la escritura de préstamo hipotecario refleje esta limitación de la cobertura hipotecaria en las denominadas «cláusulas no financieras» que forman parte del contrato de garantía, mediante una adecuada cuantificación de la responsabilidad hipotecaria y un pacto acerca del momento en que la hipoteca puede ser objeto de ejecución, entra dentro de las facultades de calificación del registrador de la Propiedad ex artículos 12 y 258 de la Ley Hipotecaria; y en cualquier caso se encuentra sujeto al correspondiente control judicial de las cláusulas abusivas de los contratos.

6. En este ámbito de la nulidad de las cláusulas abusivas de los préstamos hipotecarios celebrados con consumidores, en contratos otorgados antes de la entrada en vigor de la Ley 5/2019, destacan la sentencia del Tribunal Supremo número 241/2013, de 9 de mayo (y todas las que la han seguido), sobre nulidad de la cláusula suelo

incorporada al contrato de forma no transparente, y la Sentencia número 364/2016, de 3 de junio (y todas las que la han seguido), sobre nulidad de la cláusula de intereses moratorios que excedan de la cifra resultante de incrementar en dos puntos el tipo de interés remuneratorio.

A este respecto el artículo 695, números 1.4.^a y 3, de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que podrá interponerse oposición basada en el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible; y «de estimarse la oposición basada en la causa 4.^a, se acordará el sobreseimiento de la ejecución cuando la cláusula contractual fundamente la ejecución. En otro caso, se continuará la ejecución con la inaplicación de la cláusula abusiva».

En relación con un supuesto en que la garantía de un préstamo con cláusula suelo venía constituida por un aval, la Sentencia del Tribunal Supremo número 1901/2018, de 17 de mayo, no declara la nulidad del aval, sino que establece que únicamente procede declarar la ineficacia de «la cláusula suelo» respecto de la fiadora que carecía de vínculo funcional con la empresa prestataria, por falta de transparencia contractual; pero no respecto de la parte prestataria-profesional, ni respecto del resto de fiadores y garantes hipotecarios que sí tuvieran ese vínculo funcional. Esta doctrina, es trasladable a la hipoteca garantizada por un garante consumidor, de tal manera que en el caso que nos ocupa implicaría que las cláusulas anuladas serían ineficaces respecto de los garantes no vinculados funcionalmente a la empresa, tanto en su condición de avalistas o fiadores, como en su condición de hipotecantes de deuda ajena de un inmueble de uso residencial.

La aplicación de esa jurisprudencia y norma es lo que ha llevado al Juzgado de Primera Instancia número 11 de Valladolid, y luego a la Audiencia Provincial de Valladolid, a declarar la nulidad de la citada cláusula suelo respecto de la persona física hipotecante de deuda ajena (lo que es lo mismo que decir en este caso que respecto de la hipoteca), procediendo a recalcularse –sin aplicación del suelo– los intereses remuneratorios que pueden ser cubiertos por este concepto de la responsabilidad hipotecaria en este caso, e, igualmente, a declarar la nulidad de la cláusula de intereses moratorios también respecto de la posibilidad de su cobertura hipotecaria.

En consecuencia, esta resolución judicial no impide la continuación de la ejecución, por cuanto no se trata de cláusulas determinantes de la misma, ni tampoco impide la reclamación de los íntegros intereses remuneratorios y moratorios devengados por el préstamo respecto del prestatario mercantil a través de otras vías procesales, pero sí genera de facto, como se ha explicado, la reducción de la cifra que puede amortizarse con cargo a la cobertura hipotecaria por cada uno de esos conceptos, por cuanto el garante hipotecario tiene la condición de consumidor. La consecuencia final es que la cifra correspondiente a la parte de los intereses devengados pero cuyo cobro no puede materializarse con la hipoteca, debe quedar a disposición de los acreedores posteriores o del garante hipotecario, sin perjuicio de poder modificarse, si procediera, la imputación global del precio del remate.

7. Respecto de la calificación registral de los testimonios de adjudicación hipotecaria y mandamiento de cancelación de cargas, el artículo 132 de la Ley Hipotecaria señala en su número tercero que «la calificación del registrador se extenderá (...)» a comprobar «3.º 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».

Esta calificación registral no entra a valorar cómo se ha realizado la imputación de los pagos, cuestión que corresponde resolver al juez dentro del procedimiento de ejecución, atendidas las peticiones de las partes, sin que el registrador, con arreglo al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, pueda entrar a calificar si ese orden de imputación es o no procedente; sino solo si en tal imputación se sobrepasan o no los límites de la respectiva cobertura hipotecaria, ya sean estos los que inicialmente constan en el Registro de la Propiedad como cifra máxima, ya resulten los mismos de la

reducción que procediera de ésta como consecuencia de una resolución judicial de nulidad de cláusulas abusivas u otra asimilable.

Incide en esta cuestión la Resolución de este Centro directivo de 24 de junio de 2014 señala que el registrador «debe comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado la cantidad asegurada, pues la cantidad sobrante por cada concepto ha de ponerse a disposición de los titulares posteriores», lo que significa, entre otras cosas, que si alguno de los límites de su cobertura no se hubiese llenado con el tipo de deuda garantizado y realmente vencida y exigible (principal, intereses, etc.), no se puede cubrir con otra de las clases de deuda en lo que excediera de su propia cobertura (por ejemplo, se reclama más capital o intereses de los garantizados).

Por su parte, la Resolución de 9 de marzo de 2017 precisa que estos terceros son los que ya constan en el procedimiento, bien porque ya constaban en la certificación de cargas, bien porque advertidos por la nota de expedición han comparecido por su propia iniciativa para hacer valer sus derechos sobre el eventual sobrante, y por ello, si no hay derechos posteriores según la certificación y no han comparecido en el procedimiento los acreedores posteriores a la nota de expedición de certificación, el juez puede entregar el sobrante al ejecutado; pero esa circunstancia no se da con el hipotecante no deudor, cuya existencia siempre debe de constar en el procedimiento.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 14 de junio de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.