

M^a Emilia Adán García. Registradora de la Propiedad

INSCRIPCIÓN DE AUTO DE ADJUDICACIÓN EN PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA.

Se presenta auto de adjudicación y mandamiento cancelatorio, dictados en procedimiento de ejecución hipotecaria, siendo la situación registral la siguiente:

- 1- Hipoteca, a cuyo margen hay nota de expedición de certificación para la ejecución cuyo auto se pretende inscribir.
- 2- Anotación preventiva de embargo vigente.
- 3- Modificación de la hipoteca anterior, con ampliación de la responsabilidad hipotecaria, previa cancelación parcial de la primera hipoteca, y adición de nuevos acreedores. Se trata de una hipoteca a favor de los diversos acreedores del deudor, que lo son en relación a un porcentaje de la responsabilidad hipotecaria. Al margen de esta inscripción se ha practicado nota de expedición de la certificación para la misma ejecución de la que deriva el auto.
- 4- Varias anotaciones de embargo.
- 5- Anotación de insolvencia definitiva.
- 6- Anotación de reconocimiento de la naturaleza de créditos superprivilegiados en materia laboral, de anotaciones anteriores.
- 7- Anotación de cancelación de la naturaleza de crédito superprivilegiada.
- 8- Anotación de subrogación por parte del Fondo salarial , al haber satisfecho algunas deudas salariales.
- 9- Diversas prórrogas de anotaciones de embargo.

Del auto de adjudicación y su mandamiento presentados, resulta que se ejecuta la hipoteca y su modificación, habiendo sido demandando no sólo el acreedor inicial, sino también todos los nuevos acreedores que se incorporan vía modificación de la hipoteca. Notificada la ejecución a los interventores y al resto de acreedores que han anotado su derecho, han comparecido los mismos a la ejecución.

La ejecución termina con subasta con cesión del remate a favor de terceros. En la misma se afirma que no hay sobrante, y se ordena la cancelación de las cargas posteriores con carácter genérico. Además resulta que el importe obtenido en la subasta es mayor que el reclamado por todos los conceptos.

A la vista de lo expuesto, dos cuestiones son las que principalmente se plantean:

- 1- ¿Deben cancelarse las cargas posteriores?.



2- ¿Qué pasa con el sobrante?.

1-El artículo 233 del Reglamento Hipotecario exige que se determinen en el mandamiento cancelatorio las cargas o inscripciones posteriores a la finca que se hipoteca determinándose el número o letra, el folio y tomo en el que se encuentra. Sólo se admite la cancelación genérica en relación con las anotaciones e inscripciones practicadas en fecha posterior a la de la expedición de la certificación de dominio y cargas.

Debe procederse a rectificar el mandamiento cancelatorio señalándose las cargas en los términos expresados.

2-En cuanto al sobrante hay que tener en cuenta las siguientes premisas:

- Parece que hay una discordancia entre la cantidad reclamada en el ejecutivo y la cantidad obtenida en la subasta, por lo que debe procederse a aclarar este aspecto en primer lugar. Ya que si hay sobrante debe ponerse a disposición de acreedores posteriores .

- Hay que tener en cuenta la existencia de una anotación preventiva de embargo entre la hipoteca inicial y la modificación.

- El orden de cobro, del sobrante ,debe ser :

. En primer lugar cobra el hipotecante.

. En segundo lugar cobra el anotante.

. En tercer lugar sobran los siguientes hipotecantes de la modificación.

. El resto, si lo hubiera, quedará a disposición de los posteriores.

Hay que traer a colación en este punto la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 17 de enero de 2002 que al hablar de la ampliación de hipoteca afirma:” *La accesoriedad de la hipoteca respecto al crédito para cuya seguridad se constituyó (artículos 1.212, 1.528 y 1.857 del Código Civil y 12 y 104 de la Ley Hipotecaria), su indivisibilidad con subsistencia en tanto no se extinga totalmente esa obligación (artículos 1.860 del Código Civil y 122 de la Ley Hipotecaria) y su propia y única prioridad determinada por la fecha de su inscripción (artículos 24 y 25 de la Ley Hipotecaria) hacen que sea conceptualmente imposible distinguir diferentes partes del derecho de hipoteca y menos una prioridad distinta para cada una de ellas.*

Estas características determinan, como ha señalado la reciente Resolución de 26 May. 2001, que no quepa admitir la utilización de una hipoteca constituida para la seguridad de un crédito para dar posteriormente cobertura real a otro, sea totalmente independiente del primero o el resultado de una ampliación del hasta entonces existente, aunque por haberse reducido la deuda garantizada cupiera en todo o parte el importe del segundo dentro de la suma de responsabilidad hipotecaria establecida en su momento. Ello supondría admitir una modalidad de hipoteca próxima a la conocida en derecho comparado como de propietario, reiteradamente rechazada por este Centro directivo como incompatible con aquellos principios de accesoriedad e indivisibilidad.”

REPARCELACIÓN . PAGO EN EFECTIVO AL TITULAR DE LOS TERRENOS.

Se presenta un documento administrativo de reparcelación en la que a determinados propietarios se les va a abonar en metálico , ya que no alcanza su derecho al aprovechamiento tipo. La peculiaridad reside en que no se les abona la totalidad del mismo, sino que una parte del precio se aplaza para su pago.



No obstante esta singularidad, no hay problema para inscribir, al existir acuerdo, y haberse aceptado esta forma de pago. Ahora bien, debe hacerse constar la circunstancia del aplazamiento en el cuerpo de la inscripción extensa.

Se entiende aplicable el artículo 11.1 del **Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística**

LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES EN CONVENIO REGULADOR APROBADO JUDICIALMENTE.

En el convenio regulador derivado de un divorcio, se aprueba un convenio regulador en el que se adjudica a la esposa el único inmueble existente en el patrimonio ganancial. Ahora bien, se condiciona la liquidación a la entrega al ex marido de una determinada cantidad, una vez obtenga la financiación necesaria, así como a quedar liberado del préstamo que la grava.

No puede procederse a inscribir la adjudicación, si no se sujeta a la referida condición. En cuanto a la naturaleza de la condición, algunos compañeros entendían que debiera ser resolutoria, mientras que la mayoría entendió que se sujetaba a condición suspensiva, dada la indeterminación de la expresión contenida en el texto del convenio.

PROPIEDAD HORIZONTAL. AMPLIACIÓN DEL GARAJE.

Tres edificios que están rodeados de jardín, y que se construyeron formando lo que hoy sería un complejo inmobiliario, deciden ampliar sus garajes añadiendo el subsuelo existente bajo el suelo destinado a jardín.

Tras la desafectación y delimitación del subsuelo que se añade, comparecen los propietarios en escritura pública, y tratan de reorganizar el garaje, compareciendo determinados vecinos como vendedores y otros como compradores, pero sin determinar la correspondencia entre ellos.

No puede admitirse, porque debe saberse qué vende cada uno y en qué participación se integra, a los efectos del necesario arrastre de cargas, y porque de otro modo no hay objeto cierto de compraventa.

CUESTIONES PRÁCTICAS.

- 1- Un poder, por el hecho de ser general, no le exime de exigir que se salve la autocontratación.
- 2- Embargados los derechos hereditarios, y adjudicados los mismos a un tercero, el auto de adjudicación ha de ser objeto de anotación preventiva de derecho hereditario, no de inscripción.
- 3- La transformación de una sociedad anónima en sociedad limitada, cuando se solicita expresamente, deberá hacerse constar por nota marginal.

