

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23030 *Resolución de 20 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Andújar a inscribir el decreto dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria y el correspondiente mandamiento de cancelación.*

En el recurso interpuesto por doña L. M. D., en nombre y representación de la entidad «Hipoges Iberia, S.L.», que actúa como apoderada la entidad «Beautmoon Spain, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Andújar, don Ricardo José Nieves Carrascosa, a inscribir el decreto dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria y el correspondiente mandamiento de cancelación.

Hechos

I

Mediante decreto dictado el día 3 de noviembre de 2020 por doña A. I. C. M., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Andújar, en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 333/2012, se adjudicaba la finca registral número 26.154 de Andújar por vía de cesión del remate a «Beautmoon Spain, S.L.».

II

Presentado testimonio de dicho decreto, junto con el correspondiente mandamiento de cancelación, en el Registro de la Propiedad de Andújar, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento de presentación 981 del Diario 275, del día 07/12/2023

Presentado en esta oficina a las 14:04 horas, bajo el asiento y en la fecha arriba indicado, testimonio de decreto de fecha 3 de noviembre de 2020 derivado de autos de ejecución hipotecaria número 333/2012 seguidos en el Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción número Tres de Andújar, a instancia de Prosil Acquisition, S.A., contra don S., don G. y don F. J. L. C. en el que se acuerda la ceder el remate de la finca C.R.U, 23002000187423 - 26.154 de Andújar a Beautmoon Spain, S.L., expedido y firmado electrónicamente el 3 de febrero de 2021 por la letrada de la Administración de Justicia y de dicho Juzgado, doña M. A. R. R., en unión de mandamiento de cancelación de cargas derivado del mismo procedimiento, presentado con el asiento 980 del diario 275, para su despacho, se practica calificación dentro del plazo de 15 días hábiles, previsto en el artículo 18 L.H. y en términos del artículo 98 R.H. y ha sido objeto de calificación negativa por el Registrador que suscribe, en base a los siguientes:

Hechos:

I. No resulta la firmeza de la resolución ni testimonio de la misma, por no admitir recurso alguno, por haber sido desestimado o por haber expirado el plazo legal para promoverlo.–

II. La cantidad por la que se despachó la ejecución para atender a las costas y gastos fue de 54.941,43 euros, se practicó tasación de costas ascendiendo a la cantidad de 21.608,09. Sin embargo, la hipoteca se constituyó por un importe máximo igual al diez por ciento de la cifra de capital de la que responde hipotecariamente la finca, es decir, 18.600, superando el valor de la adjudicación el importe de responsabilidad del concepto de costas y gastos garantizado por la hipoteca, en cuyo caso habría sobrante que debe quedar a disposición de acreedores posteriores que en este caso existen.

Fundamentos de Derecho:

Con arreglo al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, “La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.”.—Asimismo, el art. 98 del Reglamento Hipotecario, dispone “El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según La Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.”.—

I. En relación al defecto reseñado en primer lugar, es decir, la no constancia de la firmeza del mandamiento, se considera de aplicación el art. 174 de Reglamento Hipotecario, en su párrafo 3.º establece que “Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de mandamiento judicial y las practicadas en virtud de escritura pública, cuando procediere la cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, no se cancelarán sino en virtud de resolución judicial que sea firme, por no admitir recurso alguno o por haber sido desestimado o haber expirado el plazo legal para promoverlo. Se exceptúa el caso de caducidad por ministerio de la Ley.”.—

En el mismo sentido, arts. 3 y 83 de la Ley Hipotecaria, 165 de su Reglamento, 245,4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 207,2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y concordantes.—

II. En cuanto al segundo de los defectos encuentra su fundamento legal en la exigencia de los artículos 692.1 L.E.C. y 130 y 132.3.º L.H. (Res. DGRN 11/03/14, por todas).

Parte dispositiva:

En virtud de los Hechos y Fundamentos de Derecho expuestos, vistos los artículos citados, y demás disposiciones de pertinente aplicación, el registrador que suscribe resuelve:

1. Suspender la práctica de la anotación acordada hasta la acreditación de los extremos indicados.

2. Notificar al presentante y al Notario autorizante del título presentado, y en su caso, a la autoridad judicial o al funcionario que lo haya expedido, de conformidad con el artículo 322 L.H.

Practicada la notificación de la calificación de conformidad con los arts. 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, quedará prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación e que alude el número anterior.

3. Al ser considerados, en principio, los defectos como subsanables, vigente el asiento de presentación, el interesado o el Notario autorizante del título y, en su caso, la autoridad judicial o el funcionario que lo hubiere expedido, podrán solicitar dentro del

plazo de los sesenta días a que se refiere el párrafo anterior que se practique la anotación preventiva, prevista en el art. 42,9 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado cono firma electrónica cualificada por Ricardo José Nieves Carrascosa registrador/a de Registro de la Propiedad de Andújar a día nueve de enero de 2024».

Con posterioridad, el día 23 de febrero de 2024 se aportó diligencia de ordenación de la letrada de la Administración de Justicia y del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Andújar, de fecha 16 de febrero de 2024, de la que resultaba la firmeza del procedimiento. A la vista de dicha diligencia de ordenación, se emitió una nueva calificación en los siguientes términos:

«Asiento de presentación 981 de Diario 275, del día 07/12/2023

Devuelto a esta oficina el día 23 de febrero de 2024 el documento que causó el asiento arriba indicado en unión de diligencia de ordenación de la letrada de la Administración de Justicia y del Juzgado de 1.^a Instancia e Instrucción número Tres de Andújar, de fecha 16 de febrero de 2024 de la que resulta la firmeza del procedimiento, se ha extiende la presente dentro del plazo previsto en los art. 18 de la Ley Hipotecaria y 109 de su Reglamento, y resolución de 7 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se aprueba el calendario de implantación previsto en la disposición adicional quinta de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, se mantiene la calificación y fundamentación que contiene la anterior nota de fecha 9 de enero de 2024, en cuanto al segundo de los defectos:

II. La cantidad por la que se despachó la ejecución para atender a las costas y gastos fue de 54.941,43 euros, se practicó tasación de costas ascendiendo a la cantidad de 21.608,09, sin embargo la hipoteca se constituyó por un importe máximo igual al diez por ciento de la cifra de capital de la que responde hipotecariamente la finca, es decir, 18.600, superando el valor de la adjudicación el importe de responsabilidad del concepto de costas y gastos garantizado por la hipoteca, en cuyo caso habría sobrante que debe quedar a disposición de acreedores posteriores que en este caso existen.

Andújar, en la fecha que figura en la firma electrónica al pie del documento.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ricardo José Nieves Carrascosa registrador/a de Registro Propiedad de Andújar a día nueve de abril del dos mil veinticuatro».

III

Solicitada por el interesado calificación sustitutoria. correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Orcera, don Miguel Ángel Álvarez Delgado, quien confirmó el día 23 de mayo de 2024 la calificación inicial.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña L. M. D., en nombre y representación de la entidad «Hipoges Iberia, S.L.», que actúa como apoderada la entidad «Beautmoon Spain, S.L.», interpuso recurso mediante escrito fechado el día 17 de junio de 2024 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Alegaciones

Previo.—(...)

Segundo.–Que mediante Diligencia de fecha 22/11/2023, se aplicó conforme al 654.3 de la LEC la imputación de pagos y la certificación de la deuda pendiente:

Imputación pago del precio de adjudicación: 109.266,00 distribuido en:

- Intereses ordinarios = 3472,63 €.
- Principal = 105.793,37 €.

Deuda pendiente de pago: 73.704,02 distribuido en:

- Resto de principal = 48613,26 €
- Costas = 21608,09 €

Partiendo del hecho de que la imputación de pago respeta el límite de la responsabilidad hipotecaria por cada concepto imputado, consideramos que es del todo irrelevante y errático limitar la deuda pendiente a la responsabilidad hipotecaria por cuanto esta está enmarcada dentro de la responsabilidad ilimitada del deudor que establece el art. 1911 del Código Civil, así como el art. 105 de la LH, pactándose de este modo en la escritura de préstamo en la cláusula novena la responsabilidad patrimonial universal del prestatario.

Por ello, podrá continuar siéndoles exigidas por mor del referido art. 1911 del Código Civil. Es ello lo que indica, entre otros, el art. 121 de la Ley Hipotecaria, y de manera muy singular el art. 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” al permitir la continuación de la ejecución respecto del resto del patrimonio de los ejecutados, a cuyos efectos se antoja esencial la determinación de la suma executionis real, incluidos todos los intereses de demora exigibles por causa del préstamo litigioso.

Asimismo, entendemos que la aplicación de los art. 654.3 y 692.1 de la LEC es únicamente de aplicación cuando se deba de distribuir el precio de adjudicación, pero una vez distribuido no resultan de aplicación respecto a la deuda. Cosa muy distinta es la responsabilidad hipotecaria de las fincas, y cómo el letrado de la Administración de Justicia debe tener en cuenta tal responsabilidad al aplicar el precio obtenido por las fincas en la forma prevista en el artículo 692 de la LEC esto es: a la satisfacción del crédito reclamado, incluidos intereses y costas, hasta el límite de la responsabilidad hipotecaria; pero una vez satisfecho el pago del precio obtenido con los importes reclamados y estos no excederse de la responsabilidad hipotecaria nada tiene que observar el letrado de la Administración de Justicia, así como nada tiene que consignarse al no haber sobrante que aplicar al caso al haberse satisfecho el precio y existiendo deuda pendiente.

Por todo ello, entendemos que es contraria a derecho la calificación impugnada en virtud de las Resoluciones de la DGRN en un caso de idénticas circunstancias:

- Resolución de 21 de diciembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado: (...)
- Resolución de 6 de agosto de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado: (...)

Tercero.–En conclusión, partiendo la premisa que la deuda pendiente es universal siendo solo aplicable el límite de la responsabilidad hipotecaria a los conceptos imputados en el precio de adjudicación y que la presente adjudicación a resultado insuficiente para saldar la deuda reclamada, entendemos que la documentación presentada no adolece de ninguna causa para su calificación negativa al no aplicarse el

citado limite a las costas por ser esta deuda pendiente y, por lo tanto, no siendo ajustada a derecho la calificación dictada por el Sr. Registrador de la propiedad de Andújar».

V

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 12, 18, 20, 38, 40, 129, 130, 132 y 258 de la Ley Hipotecaria; 654, 670, 671, 672, 688, 692 y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; 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, 5 y 20 de diciembre de 2019 y 23 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de febrero de 2020, 14 de junio y 28 de julio de 2023 y 27 de febrero de 2024.

1. El presente recurso tiene como objeto la calificación de un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación, librados en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

El registrador se niega a practicar la inscripción, además de por otro defecto que fue oportunamente subsanado, por entender que se supera en el valor de la adjudicación el importe de responsabilidad del concepto de costas y gastos garantizado por la hipoteca, en cuyo caso habría sobrante que debe quedar a disposición de acreedores posteriores que en este caso existen.

2. 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.

El registrador debe comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado, habiendo terceros, 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).

3. En el presente caso, lo entregado al acreedor no sobrepasa los límites de la cobertura hipotecaria por ninguno de los conceptos.

En efecto, como resulta de la diligencia de ordenación firmada por el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado ante el que se siguió la ejecución, don E. F. C. P., el día 22 de noviembre de 2023, los límites de responsabilidad hipotecaria por los distintos conceptos eran los siguientes: principal, 186.000 euros; intereses ordinarios, 37.200 euros; intereses de demora, 29.760 euros, y costas, 18.600 euros. La

adjudicación de la finca hipotecada en el procedimiento se llevó a cabo por un valor de 109.266 euros, imputándose, conforme al artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 3.472,63 euros a intereses ordinarios y 105.793,37 euros a principal.

Consecuentemente, queda claro que no hay sobrante alguno y que no se han vulnerado los límites de la responsabilidad hipotecaria.

Por tanto, el defecto, tal y como ha sido formulado en la nota de calificación, no puede mantenerse.

A esta conclusión no obsta el hecho de que el propio juzgado certifique, también con arreglo a lo establecido en el citado artículo 654.3, la deuda pendiente después de terminada la ejecución hipotecaria por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios, a intereses de demora y a costas.

Naturalmente, este remanente de deuda podrá ser objeto de reclamación ulterior sin límite alguno y podrá provocar la ejecución sobre cualesquiera otros bienes del deudor (artículo 1911 del Código Civil), como bien resulta de lo dispuesto en el artículo 579.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 20 de septiembre de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.