

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 17 de junio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Santa Fe nº 1, por la que se acuerda suspender la inscripción de las adjudicaciones decretadas en procedimiento judicial.

(BOE de 21 de julio de 2016)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Ejecución hipotecaria de dos fincas registrales. Adjudicación de una de ellas conforme al 671 LEC por la cantidad «que se le adeuda por todos los conceptos». La cuestión planteada es si ejecutándose un crédito en cuya garantía se constituyó hipoteca sobre dos fincas registrales y adjudicándose una de ellas conforme al artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por la cantidad «que se le adeuda por todos los conceptos», ha de entenderse referida dicha cantidad a la total que se le adeude en ese procedimiento de ejecución, con lo cual habría de dar carta de pago total, o si, por el contrario, cabe considerar dicha cantidad como la referida a la diferente responsabilidad hipotecaria atribuida a cada finca de modo que tras dicha adjudicación pueda todavía quedar un remanente que se le siga adeudando al ejecutante. Nuestro ordenamiento, con el objeto de no aminorar el crédito territorial, tiene prohibidas las hipotecas solidarias, es decir, aquellas por las que cada una de las fincas responde en su integridad de la totalidad de la deuda garantizada, y, si bien es cierto que la prohibición admite excepciones, estas deberán ser expresas, sin que pueda asumirse su presunción. El reforzamiento de un crédito con la garantía hipotecaria de varias fincas y la consiguiente determinación de la parte del gravamen de que cada una de estas debe responder no implica, en tanto no haya terceros, la división del crédito asegurado en tantos créditos como fincas se dan en garantía; el crédito conserva su unidad originaria y con ella la facultad del acreedor de excluir pagos parciales y la facultad de exigir el todo al deudor. Nada dice la ley en cuanto al criterio a seguir para fijar el valor de adjudicación de dos o más fincas, ni impone que este deba ser unitario, de forma que no hay objeción legal para que, si se ejecuta una hipoteca distribuida entre varias fincas, pueda pedirse la adjudicación por valores fijados siguiendo métodos diferentes, siempre que se cumplan los mínimos legales. Concurriendo la vivienda habitual con otras fincas que no tienen esa condición, el artículo 671 impone un trato diferente en orden a la fijación del precio de adjudicación. La ejecución hipotecaria puede desarrollarse en un solo procedimiento y, por tanto, el requerimiento de pago o las notificaciones son únicas, no dependen del número de fincas; incluso la certificación de dominio y cargas es una, aunque comprensiva de todas las fincas, si bien las comunicaciones derivadas del contenido de la misma dependerán de la existencia o no de ulteriores acreedores inscritos o anotados. En resumen, su tramitación puede ser unitaria hasta el momento de la subasta, pero a partir de este momento y hasta el remate cobra protagonismo cada finca considerada de un modo individualizado. De hecho, puede el acreedor solicitar la subasta solamente respecto de una o varias de las fincas hipotecadas y no de su totalidad. Un remate único para el conjunto de las fincas contravendría el principio de especialidad que rige en materia hipotecaria. Este mismo problema se presenta en el caso de la adjudicación de los bienes regulada en el artículo 671, cuando sean distintas la naturaleza y las responsabilidades a que estén afectos cada uno de los bienes.



www.civil-mercantil.com

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 1.157 y 1.169.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 119, 120, 121, 124, 129, 130 y 132.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 650, 651, 670, 671, 672, 688 y 692.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 216 y 221.

En el recurso interpuesto por don E. L. M. M., Abogado, en nombre y representación, de «Banco Santander, S.A.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Santa Fe número 1, don Joaquín Delgado Ramos, por la que se acuerda suspender la inscripción de las adjudicaciones decretadas en procedimiento judicial.

Hechos

I

En decreto, de fecha 28 de septiembre de 2015, dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Santa Fe en autos de ejecución hipotecaria número 348/2014, en el que se ejecutan dos fincas hipotecadas en garantía del mismo crédito, a cada una de las cuales se les asignó en su día sus respectivas cifras de responsabilidad hipotecaria, se decretó la adjudicación de una de ellas, vivienda habitual del deudor, por el 70% del tipo de subasta, y de la otra por la cantidad «que se le adeuda por todos los conceptos». Pero, tras imputar a esta última finca sólo una parte de la liquidación final de la deuda, en el citado decreto de adjudicación se dice que el importe de la adjudicación resulta insuficiente para cubrir la totalidad de la deuda.

II

Presentado testimonio del citado decreto en el Registro de la Propiedad de Santa Fe número 1, fue objeto de la siguiente calificación de fecha 22 de febrero de 2016: «Fecha de calificación: 22/02/2016. el documento con entrada: 153/2016 y asiento de presentación 283 del Diario 171, de fecha 04/02/2016 Datos del documento calificado: Autorizado por Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 1 de Santa Fe Población: Numero: 348/2014 Fecha: 15/01/2016 Asunto: adjudicación judicial. Presentante: Gestinova 99, S.L. Interesado: Banco Santander, S.A., Joaquín Delgado Ramos, registrador titular del registro de la propiedad de Santa Fe n.º 1, califica el referido documento en los siguientes términos: Antecedentes de hecho: En la fecha indicada se presentó en el libro diario de este Registro de la Propiedad para su calificación y despacho el documento al principio relacionado. Texto del asiento de presentación: Notas marginales: Observaciones: Se ejecutan conjuntamente dos fincas hipotecadas. Respecto de una, que es vivienda habitual, el ejecutante se la adjudica por el 70 % de su valor de tasación para subasta. Respecto de la otra finca, se la adjudica por «la cantidad que se le adeude por todos los conceptos». Pero seguidamente se dice que el importe de la adjudicación resulta insuficiente para cubrir la totalidad de la deuda.. Fundamentos jurídicos: Calificado el mismo por el registrador que suscribe, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se han advertido defectos, como consta a continuación: defectos observados en la calificación: 1.º-Hipoteca: ejecución: adjudicación por lo que se adeude al ejecutante por todos los conceptos. Incongruencia art. 671 de la LEC.: El artículo 671 de la Ley de enjuiciamiento civil establece lo siguiente: «Subasta sin ningún postor. Si en el acto de la subasta no hubiere

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, enclosed within a dark rectangular box.

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3». En el presente caso, se ejecutan simultáneamente, en el mismo procedimiento, y por un mismo crédito, que es único, dos fincas hipotecadas. Al adjudicarse una de ellas, que no es vivienda habitual, el acreedor por falta de postores, de entre las dos opciones que le ofrece la ley, descarta la de adjudicársela por el 50 % de su valor de subasta, y decide adjudicársela «por la cantidad que se le deba por todos los conceptos». Siendo ello así, es forzoso que el procedimiento ha de concluir quedando completamente satisfecho el crédito del actor, pues se adjudica la finca por lo que se le deba por todos los conceptos, cantidad esta que ha de ser liquidada en el procedimiento y respecto de la cual ha de otorgarse completa carta de pago. Sin embargo, en el presente caso, el ejecutante lo que hace, con el refrendo del decreto de adjudicación, es desglosar y dividir a su criterio «lo que se le deba por todos los conceptos» entre las dos fincas ejecutadas, cuando tal desglose o división de su crédito, a estos efectos, no está permitido por la ley, ya que el crédito es único, y así como el valor de subasta sí es una magnitud que se predica respecto de cada finca de modo separado, en cambio, el crédito reclamado es único entre ejecutante y ejecutado, y se predica respecto de todo el procedimiento ejecutivo interpuesto, sin admitir un ficticio desglose entre fincas que no tiene amparo legal y sólo busca favorecer al ejecutante vulnerando la posición jurídica que la ley concede al ejecutado. Dicho de otro modo: la ley permite al ejecutante adjudicarse la finca «por lo que se le deba por todos los conceptos», pero no le permite hacerlo por «una parte de lo que se le deba por todos los conceptos». Por tanto, no es posible inscribir la presente adjudicación hipotecaria en la que el ejecutante se adjudica una finca «por lo que se le deba por todos los conceptos», pero seguidamente se dice que no se ha cubierto la totalidad de la deuda y que queda deuda pendiente. Una cosa es el desglose de cifras de responsabilidad hipotecaria entre las distintas fincas hipotecadas, lo cual no sólo es posible, sino preceptivo, y tendrá su aplicación en las relaciones, no entre partes, sino entre ejecutante y terceros titulares de cargas posteriores a cancelar, a los efectos de tener que consignar todo lo que exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria, y otra cosa, completamente distinta, es el importe del crédito reclamado judicialmente por el acreedor frente al deudor, que es un concepto único en la relación bilateral entre ambos, y al que se refiere el art 671 LEC, también como concepto unitario, que no admite, a estos efectos, fraccionamiento ni desglose entre fincas. Posible subsanación: Rectificar el decreto y otorgar carta de pago por la totalidad de lo debido al ejecutante (concepto unitario que, insistimos, no admite división ni fraccionamiento entre las diversas fincas ejecutadas en un mismo procedimiento). Observaciones: No cabe siquiera la inscripción parcial sólo en cuanto a la otra finca (vivienda habitual que se adjudica por el 70 % de su valor de subasta), pues se dice que queda deuda pendiente, y ello no es legalmente posible cuando en el mismo procedimiento ha habido otra adjudicación por el importe de lo que se deba al ejecutante por todos los conceptos. Nota: Un vez que se subsane este defecto, y se otorgue completa carta de pago por todo lo que se le adeude al acreedor, y se liquide tal cifra, sí habrá que hacer el desglose e imputación de tal cifra entre cada finca y entre cada concepto de responsabilidad hipotecaria, pues hay cargas posteriores inscritas frente a las cuales, si se pretende su cancelación, no es posible excederse de tales conceptos desglosados. (Art. 132.3 de la Ley Hipotecaria) Acuerdo: En consecuencia, procede suspender la inscripción por los motivos expresados. Posible anotación de suspensión: Dado el carácter subsanable de los



defectos señalados, cabe la posibilidad de solicitar la anotación preventiva prevista en el art. 42.9.º de la Ley Hipotecaria. Prórroga del asiento de presentación: Conforme al art 323 de la Ley Hipotecaria, se entenderá prorrogado el asiento de presentación por plazo de sesenta días contado conforme a dicho precepto. Contra la presente calificación (...). Fdo: Joaquín Delgado Ramos. Registrador de la Propiedad de Santa Fe, n.º 1. En Santa Fe, a 22/02/2016.–El registrador (firma ilegible), Joaquín Delgado Ramos».

III

Contra la anterior calificación, don E. L. M. M., Abogado, en nombre y representación, de «Banco Santander, S.A.», interpuso recurso, mediante escrito de fecha 22 de marzo de 2016, con base en los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Primero.–Calificación que se recurre (...) Segundo.–Mediante la calificación efectuada, el Sr. Registrador de la Propiedad acuerda suspender la inscripción de las adjudicaciones decretadas judicialmente respecto de las fincas de la demarcación del Registro números 20.042 (tomo 2.403, libro 329) y 19.960 (tomo 2.403, libro 329). Constituye fundamento único de la calificación impugnada, la consideración del Sr. Registrador de no ser posible con arreglo a lo dispuesto en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y dado el carácter indivisible del crédito garantizado con hipoteca, la adjudicación en un mismo procedimiento judicial en el que se ejecutan dos fincas hipotecadas en garantía del mismo crédito la adjudicación de una de ellas, vivienda habitual del deudor, por el 70 % del tipo de subasta, y de la otra por el total crédito del actor atribuido a la misma, entendiendo que la adjudicación por el crédito total, aún constreñida a uno solo de los inmuebles hipotecados, debe comportar carta de pago del total crédito garantizado hipotecariamente. En justificación del motivo se invoca en el fundamento de derecho único de la nota de calificación el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Tercero.–Infracción del artículo 100 del Reglamento Hipotecario. A juicio de esta parte recurrente, la calificación registral excede manifiestamente de la competencia atribuida para calificación de los documentos expedidos por la autoridad judicial ex art. 100 del Reglamento Hipotecario (competencia del Juzgado o Tribunal, congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, formalidades extrínsecas del documento presentado y obstáculos que surjan del Registro). Es reiterada doctrina del Alto Centro Directivo al que se dirige el presente recurso en cuanto a la competencia del registrador para calificar los documentos y títulos expedidos por autoridad judicial la de 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 (cfr. artículo 118 del Código Civil), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquellas que pretendan su acceso al Registro; las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, 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». Y desde la aplicación de tal doctrina, la



**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

Dirección General de Registros y del Notariado ha encontrado conformes, por entrar dentro del ámbito de calificación legalmente atribuido al órgano registral, calificaciones registrales relativas al precio de adjudicación de la finca en procedimientos de ejecución hipotecaria, por considerar que «siendo la inscripción de la hipoteca uno de los pilares básicos de la ejecución hipotecaria (cfr. artículo 130 de la Ley Hipotecaria), la fijación de un domicilio a efectos de notificaciones y la tasación, son elementos esenciales sobre los cuales gira la licitación, confiriendo distintos derechos al postor, al ejecutado y al ejecutante en función del porcentaje que la postura obtenida en la puja represente respecto del valor, en los términos recogidos por los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo determinante dicho precio para la evaluación acerca de si el valor de lo adjudicado ha sido igual o inferior al importe total del crédito del actor y de la existencia y eventual destino del sobrante, extremos estos expresamente calificables por el registrador al amparo de lo dispuesto en el artículo 132.4 de la Ley Hipotecaria.» (Cfr. Resoluciones de 13 de febrero de 2014 y de 18 de febrero de 2015). Pero es también lo cierto que tales pronunciamientos de la Dirección General de Registros y del Notariado han permitido a los Registradores de la Propiedad la calificación del título judicial a despacho siempre en términos de cotejo del precio de adjudicación en términos de respeto del porcentaje establecido por los artículos 670 y 671 de la LEC, con lo resultante de los asientos registrales, y de esa manera amparado en lo dispuesto en el antes citado art. 100 del Reglamento Hipotecario. Así, la Resolución de 13 de febrero de 2014 revocaba la nota de calificación que suspendía inscripción de adjudicación judicial por considerar el Registrador que, contrariamente a lo indicado en el documento judicial a despacho, el inmueble adjudicado era vivienda habitual del deudor, siendo revocada la calificación por no resultar tal circunstancia de los asientos registrales. Y la de 18 de Febrero de 2015 confirmaba nota de calificación negativa de documento judicial a despacho por resultar que el tipo por el que el inmueble fue subastado, determinado por la autoridad judicial, fue distinto del que como tal constaba en el asiento registral de constitución de la hipoteca. En el supuesto que nos ocupa, la calificación registral no tiene apoyo en asiento registral alguno que pudiera estar en contradicción con lo ordenado judicialmente. El Sr. Registrador autor de la calificación realiza, en manifiesto exceso de las funciones atribuidas, y con invasión de las que a los órganos jurisdiccionales atribuye la legislación vigente, interpretación de un precepto procesal, el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, considerando que con arreglo al mismo no resulta posible la división del crédito hipotecario reclamado judicialmente entre las diferentes fincas hipotecadas, de tal manera que permita la adjudicación de una sola de ellas por el importe total de crédito asignado a la misma en sede judicial. Al margen de lo erróneo de la interpretación del sr. Registrador, como más adelante se argumentará y dicho sea siempre con el debido respeto, considera esta parte recurrente que tal consideración, que viene a corregir la interpretación del precepto realizada por el órgano jurisdiccional, no tiene apoyo alguno en obstáculo que surja del propio Registro de la Propiedad en cuanto que los importes por los que se decreta la adjudicación no exceden de la responsabilidad hipotecaria de los inmuebles adjudicados. La consideración de si es o no posible, e incluso de si es o no exigible, dividir la deuda entre las fincas hipotecadas para adjudicar una de ellas por el importe total de la deuda atribuida a la misma queda reservada a la potestad jurisdiccional, por tratarse de interpretación de precepto procesal aplicado en sede de procedimiento judicial. Cuarto.–Interpretación errónea del artículo 671 de la ley de Enjuiciamiento Civil: En todo caso considera esta parte recurrente errónea la interpretación que realiza el Registrador cuya calificación se impugna de lo dispuesto en el art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que en la redacción actual y vigente en el momento de celebrarse la subasta que dio origen a las adjudicaciones, dispone lo siguiente: «Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratase de la vivienda habitual



CEF.-

Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-

www.civil-mercantil.com

del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3. Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciera uso de esa facultad, el Secretario judicial, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo.» El precepto, de aplicación al procedimiento especial de ejecución de bienes hipotecados o pignorados, no contempla la posibilidad, frecuente, de que la ejecución, y consecuentemente la subasta, tenga por objeto dos o más inmuebles hipotecados en garantía de un mismo crédito, quedando establecido en singular («bien»). Pero el que no la contemple no quiere decir que la excluya, debiendo regirse por el mismo la subasta simultánea de dos o más bienes afectados por la misma ejecución hipotecaria, lo que sin duda permite (e impone, en el caso de que uno de dichos bienes sea la vivienda habitual del deudor) establecer régimen legal diferente para la adjudicación de cada uno de ellos dentro de las opciones que el precepto marca (50 % del tipo o total del crédito para aquellos inmuebles que no sean vivienda habitual, y 70 % o 60 % del tipo para la vivienda habitual), sin que a esa posibilidad obste prohibición legal alguna. Aun resultando cierta la consideración que se contiene en la nota de calificación acerca del carácter «único» del crédito reclamado, no lo es sin embargo la de que la división del crédito entre las fincas hipotecadas carezca de amparo legal («ya que el crédito es único, y así como el valor de subasta sí es una magnitud que se predica respecto de cada finca de modo separado en cambio el crédito reclamado es único entre ejecutante y ejecutado, y se predica respecto de todo el procedimiento ejecutivo interpuesto, sin admitir un ficticio desglose entre fincas que no tiene amparo legal y que solo busca favorecer al ejecutante, vulnerando la posición jurídica que la ley concede al ejecutado»). Y ello porque, si bien no existe norma que expresamente lo autorice de esa manera, la división del crédito, o para mejor decir, la imputación del mismo por partes a uno u otro de los bienes hipotecados, siempre dentro del límite de la responsabilidad atribuida a cada uno de dichos bienes, es facultad dispositiva de la parte acreedora, precisamente por el carácter solidario de las hipotecas constituidas ex art. 119 de la Ley Hipotecaria (hipoteca sobre varias fincas en garantía de un solo crédito), de tal manera que el acreedor podrá repercutir el crédito sobre las diferentes fincas hipotecadas de la manera que tenga por conveniente siempre dentro de los límites de la responsabilidad asignada, sin que nada impida incluso la cancelación de la hipoteca de alguno de los inmuebles hipotecados ya por acto libérrimo del acreedor, ya por pago de una parte del crédito inferior a la responsabilidad total atribuida en la constitución de hipoteca. En consecuencia, la regulación del art. 122 LH («La hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantizada») no impide la capacidad de disposición del acreedor sobre el derecho real de hipoteca, otorgando cancelación de la afectante a uno o varios de los inmuebles hipotecados por pago parcial de la deuda garantizada, o subrogando a un tercer adquirente en la parte del crédito garantizado con la finca que quedare por satisfacer. Piénsese en el frecuentísimo supuesto de los préstamos destinados a financiar promoción inmobiliaria con garantía hipotecaria sobre los diferentes elementos de la promoción, en los que los diferentes compradores se subrogan, no solo en la hipoteca constituida en garantía del crédito o préstamo, sino también en la parte del mismo que se asigna (por el acreedor) al inmueble enajenado. De seguirse la tesis del registrador de imposibilidad de división del crédito, tales subrogaciones resultarían inviables, obligando al adquirente de finca hipotecada subrogarse en el crédito total concedido a la entidad promotora, con la única limitación de la responsabilidad hipotecaria del inmueble adquirido. Y también en



la posibilidad, no proscrita legalmente, de que el acreedor opte por la reclamación desde el inicio de solo una parte del crédito reclamado imputando dicha parte del crédito a una sola de las fincas hipotecadas y ejecutando esta mediante el procedimiento especial de ejecución de bienes hipotecados, algo a lo que el registrador no podría objetar de manera alguna. Entendería esta parte razonable que la objeción puesta hubiese sido la de la justificación del criterio de proporcionalidad en la división de crédito reclamado entre las diferentes fincas hipotecadas, para evitar, ya en perjuicio de tercero ya en el del deudor ejecutado, la discrecionalidad en la imputación de la deuda a una u otra, exigiendo que tal división se llevase a cabo (como en este caso sucede, aunque no lo refleje de manera expresa el título judicial sometido a calificación) con arreglo al porcentaje de responsabilidad sobre el total crédito inicial asignado a cada uno de los inmuebles hipotecados. Pero no que de plano se rechace la posibilidad de división del crédito y de adjudicación de uno de los inmuebles por el total de la deuda imputada al mismo, actuación amparada en lo dispuesto en el artículo 671 de la LEC, y que viene siendo no solo permitida sin problemas, sino exigida, por los órganos judiciales que conocen de las ejecuciones hipotecarias, únicos legitimados para interpretar el precepto procesal en sede del procedimiento. Así son de traer a colación las palabras del Auto de la Audiencia Provincial de Granada n.º 75/2006 de 7 de julio: «Cuando se trata de la ejecución hipotecaria hay que tener en cuenta, además de las normas generales sobre la ejecución, las particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados conforme a los artículos 681 y ss. de la LEC. Entre estos requisitos, además de los señalados en el artículo 685, se establece, conforme al artículo 682.1.º, que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta. En la escritura que sirve de base a la presente demanda ejecutiva se dice lo siguiente: 'Se establece como precio en que los interesados tasan la finca y para que sirva de tipo en la subasta la cantidad de «en el duplo del principal que responden» (folio 49 revés), En la distribución de la responsabilidad de cada una finca se fija la suya, respondiendo la finca registral n.º 2.105 por el principal de 90.151,82 € y la finca registral n.º 2.108 por el principal de 60.101, 21 euros (folio 43 revés). Ambas fincas responden por separado también de los intereses remuneratorios, moratorios y gastos. En principio, cualquiera de las dos fincas puede ser subastada para hacer frente a la deuda total (capital pendiente de pago: 118.821, Intereses: 21 €, 3.840, 33 € e intereses de demora: 1.817, 88 €), siendo este el saldo deudor, cumplimentándose, así, con lo dispuesto con el artículo 573.1 de la LEC. Se reclama por vía ejecutiva hipotecaria una suma total para cuya garantía se han hipotecado dos fincas, cuya hipoteca subsiste íntegramente según lo dispuesto en el artículo 122 de la LH, aunque se reduzca la obligación garantizada. Es más, la cantidad máxima por la que responde cada finca ha sido fijada en la demanda. En consecuencia, no sería necesario concretar el saldo deudor entre las fincas objeto del proceso. Precisamente con la fijación del precio individual de las dos fincas está determinado el tipo de subasta de cada una de ellas para hacer frente a la deuda hipotecaria (el art. 691.4 remite a los artículos 655 de la misma Ley adjetiva civil). Necesariamente cuando se da en garantía más de una finca se debe distribuir la responsabilidad hipotecaria, pero esto no significa que cada una responde de una deuda hipotecaria específica, como parece entender el Juzgador de instancia, sino que las dos fincas hipotecadas sirven indistintamente de garantía al acreedor. Como tiene señalada la jurisprudencia registral, la distribución de la responsabilidad de la hipoteca al hipotecarse más de una finca en garantía de una deuda no implica división del crédito hipotecario. Las dos fincas hipotecadas garantizan una única deuda global, sin que, a efectos de reclamación de deuda y ejecución de las fincas, obligue al acreedor a repartir esa deuda entre las fincas que la garantizan. La cuestión que se plantea por la Juzgadora de instancia pertenece a un momento ulterior al inicio de la ejecución, y en modo alguno puede resolverse con base en establecer un



www.civil-mercantil.com

régimen de distribución. Esta dificultad puede resolverse sencillamente por vía de reparto proporcional en el momento de la liquidación, que es cuando se determina el sobrante y no antes. (RRDGRN, 1 octubre 2001 y 13 enero 2003). Por consiguiente, el acreedor puede pedir la subasta de cualquiera de las dos fincas o de las dos para cobrar a través de ellas su crédito hipotecario (conforme al art. 692), debiéndose determinar con posterioridad, en su caso, la responsabilidad que recae sobre cada una de las fincas. Pero no se trata, a juicio de esta Sala, de un requisito previo para despachar la ejecución.» Y ello porque, ciertamente, se hace necesaria la determinación en sede judicial de la parte del crédito reclamado de la que cada una de las fincas hipotecadas debe responder, es decir su distribución entre ellas, a efectos no solo de determinar el importe de la adjudicación de cada inmueble, sino de dilucidar si tal importe excede o no de la responsabilidad hipotecaria del mismo a efectos de posible generación de remanente a disposición de acreedores posteriores. Si con arreglo a la teoría del registrador el crédito es único y no admite división, la solicitud de adjudicación de la totalidad de los inmuebles hipotecados en garantía de la misma operación por el total del crédito reclamado no haría necesaria ni siquiera la determinación de importe individualizado de adjudicación para cada uno de ellos, comportando la adjudicación la transmisión en bloque de los mismos al acreedor por precio unitario, impidiéndose de esa manera conocer si el importe de adjudicación de cada uno de los bienes excede o no de la responsabilidad hipotecaria asignada a los mismos. Y desde el momento en el que debe admitirse que el crédito reclamado es divisible, nada impide, una vez efectuada la división en sede judicial (teniendo el deudor ejecutado la intervención y posibilidad de contradicción que la ley procesal le otorga), el que, en aplicación de lo dispuesto en el art. 671 LEC, la adjudicación de uno de los inmuebles, carente de la condición de vivienda habitual, se solicite y decrete por el total de dicho crédito asignado. Por todo ello, considerando no ajustada a derecho la calificación efectuada en lo que se refiere al defecto subsanable al que se contrae el presente escrito de recurso».

IV

El registrador emitió su informe, confirmando la nota de calificación, y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 119, 120, 121, 124, 129, 130 y 132 de la Ley Hipotecaria; 216 y 221 del Reglamento Hipotecario; 650, 651, 688, 670, 671, 672 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de enero de 2005, 27 de julio de 2010, 9 de mayo de 2011 y 16 de julio de 2015, en relación con la calificación de documentos judiciales, de 16 de marzo de 1929, 3 de mayo de 2000 y 16 de mayo de 2012, en relación con la prohibición de las hipotecas solidarias, y 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 y 29 de febrero, 12 de mayo y 1 de junio de 2016 (1.^a), en relación con la calificación de las adjudicaciones procedentes de ejecución hipotecaria.

1. Son datos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

– En escritura otorgada el día 29 de septiembre de 2009, los cónyuges don J. J. T. C. y doña M. C. C. adquirieron una vivienda y una plaza de garaje, ambas hipotecadas en garantía



www.civil-mercantil.com

de un crédito, constando inscrita la correspondiente distribución de cifras de responsabilidad hipotecaria, y subrogándose los compradores en la obligación de pago garantizada por la hipoteca.

– En autos de ejecución hipotecaria número 348/2014 seguidos contra los citados cónyuges ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Santa Fe, se dictó decreto, de fecha 28 de septiembre de 2015, en el que se adjudican al ejecutante «Banco Santander, S.A.» las dos fincas hipotecadas en garantía del mismo crédito, a cada una de las cuales se les asignó en su día sus respectivas cifras de responsabilidad hipotecaria.

– Una de las fincas, vivienda habitual del deudor, se adjudica por el 70 % del tipo de subasta, y la otra por la cantidad «que se le adeuda por todos los conceptos».

– Respecto de esta última finca, se liquidaron intereses y se tasaron costas a efectos de determinar el importe de la cantidad adeudada por todos los conceptos.

– En el punto tercero de la parte dispositiva del citado decreto se dice: «Resultando insuficiente el importe de la adjudicación para cubrir la totalidad de la deuda respecto de la Finca n.º 20.042 [la vivienda habitual], no hay Sobrante por lo que se aplica el precio de remate conforme a lo dispuesto en el art. 654.3 de la LEC según lo dispuesto en el apartado séptimo de la presente resolución». En dicho apartado séptimo se señalan las cantidades que quedarían por abonar únicamente respecto a la finca expresada.

El registrador opina que, si bien la ley permite al ejecutante adjudicarse la finca «por lo que se le deba por todos los conceptos», no le permite hacerlo por «una parte de lo que se le deba por todos los conceptos». Por lo tanto, a su juicio, no es posible inscribir una adjudicación hipotecaria en la que el ejecutante se adjudica una finca «por lo que se le deba por todos los conceptos», pero seguidamente se dice que no se ha cubierto la totalidad de la deuda y que queda deuda pendiente.

El recurrente, después de cuestionar si la calificación se extralimita conforme a lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario señala que la subasta simultánea de dos o más bienes afectados por la misma ejecución hipotecaria, impone, en el caso de que uno de dichos bienes sea la vivienda habitual del deudor establecer régimen legal diferente para la adjudicación de cada uno de ellos dentro de las opciones que el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil marca (50 % del tipo o total del crédito para aquellos inmuebles que no sean vivienda habitual, y 70 % o 60 % del tipo para la vivienda habitual), sin que a esa posibilidad obste prohibición legal alguna. Y que aun resultando cierta la consideración del carácter «único» del crédito reclamado, la imputación del mismo por partes a uno u otro de los bienes hipotecados, siempre dentro del límite de la responsabilidad atribuida a cada uno de dichos bienes, es facultad dispositiva de la parte acreedora de tal manera que podrá repercutir el crédito sobre las diferentes fincas hipotecadas como que tenga por conveniente, sin que nada impida la ejecución separada respecto a cada finca o incluso la cancelación voluntaria de la hipoteca de alguno de los inmuebles sobre los que recae la garantía.

2. En cuanto al alcance de la calificación de los documentos judiciales por parte de los registradores, según doctrina reiterada de este Centro Directivo (Resoluciones de 21 de enero de 2005, 27 de julio de 2010, 9 de mayo de 2011 y 16 de julio de 2015, entre otras), el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes. Al registrador de la Propiedad no le compete calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan. Sin embargo, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal impide dar cabida en el Registro a una posible extralimitación jurisdiccional, razón por la cual, ante una



resolución de tal naturaleza, el registrador, a los exclusivos efectos de la inscripción, debe calificar la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado (artículo 100 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 18 de la propia Ley Hipotecaria).

3. La cuestión esencial que se plantea en el presente recurso es si ejecutándose un crédito en cuya garantía se constituyó hipoteca sobre dos fincas registrales y adjudicándose una de ellas conforme al artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por la cantidad «que se le adeuda por todos los conceptos» ha de entenderse referida dicha cantidad a la total que se le adeude en ese procedimiento de ejecución, con lo cual habría de dar carta de pago total, o si, por el contrario, cabe considerar dicha cantidad como la referida a la diferente responsabilidad hipotecaria atribuida a cada finca de modo que tras dicha adjudicación pueda todavía quedar un remanente que se le siga adeudando al ejecutante.

En cuanto al fondo del asunto, ya ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General (vid. Resoluciones de 16 de marzo de 1929, 3 de mayo de 2000 y 16 de mayo de 2012), que nuestro ordenamiento, como ya reseñara la exposición de motivos de la primitiva Ley Hipotecaria de 1861, con el objeto de no aminorar el crédito territorial, tiene prohibidas las denominadas hipotecas solidarias, es decir, las hipotecas por las que cada una de las fincas responde en su integridad de la totalidad de la deuda garantizada.

Esta prohibición se consagra expresa y terminantemente en el artículo 119 de la Ley Hipotecaria y se corrobora en otros como el artículo 124 o el 126 del mismo texto legal, o el 216 del Reglamento Hipotecario y, si bien es cierto que la prohibición como tal admite excepciones, como la del artículo 123 de la Ley Hipotecaria, no lo es menos que estas deberán ser expresas, sin que pueda asumirse su presunción.

Llegado el momento de la ejecución, el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo puede ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita y, en todo caso, sobre las condiciones y cuantías consignadas en el propio título «sobre la base de aquellos extremos, que se hayan recogido en el asiento respectivo» (cfr. artículo 130 Ley Hipotecaria).

Por tanto, habiéndose verificado la distribución de la responsabilidad hipotecaria entre las diversas fincas hipotecadas, conforme al artículo 119 de la Ley Hipotecaria, el artículo 120 determina que «fijada en la inscripción la parte de crédito de que deba responder cada uno de los bienes hipotecados, no se podrá repetir contra ellos con perjuicio de tercero, sino por la cantidad a que respectivamente estén afectos y la que a la misma corresponda por razón de intereses, con arreglo a lo prescrito en los anteriores artículos».

No obstante el reforzamiento de un crédito con la garantía hipotecaria de varias fincas y la consiguiente determinación de la parte del gravamen de que cada una de estas debe responder (por exigirlo así el citado artículo 119 Ley Hipotecaria), no implica, en tanto no haya terceros, la división del crédito asegurado en tantos créditos como fincas se dan en garantía; el crédito conserva su unidad originaria y con ella la facultad del acreedor de excluir pagos parciales (cfr. artículo 1169 Código Civil) y la facultad de exigir el todo al deudor (cfr. artículo 1157 Código Civil).

4. En el presente expediente, el acreedor ejecuta la hipoteca que grava ambas fincas adjudicándose las conforme al artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, aplicable por la remisión general que hace el artículo 681 y por la expresa que hace el artículo 691.4 de la misma Ley, que dispone: «Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le



deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien...».

La aplicación de lo dispuesto en el citado artículo, cuando se trata de ejecutar la garantía de una sola finca, plantea menos problemas. Sin embargo, nada dice la ley en cuanto al criterio a seguir para fijar el valor de adjudicación de dos o más fincas, ni impone que este deba ser unitario, de forma que no hay objeción legal para que, si se ejecuta una hipoteca distribuida entre varias fincas, pueda pedirse la adjudicación por valores fijados siguiendo métodos diferentes, siempre que se cumplan, claro está, los mínimos legales. Concurriendo la vivienda habitual con otras fincas o viviendas que no tienen esa condición la dicción del artículo 671 impone un trato diferente en orden a la fijación del precio de adjudicación.

La ejecución hipotecaria puede desarrollarse en un solo procedimiento y por tanto el requerimiento de pago, o las notificaciones son únicas, no dependen del número de fincas, incluso la certificación de dominio y cargas es una aunque comprensiva de todas las fincas, si bien las comunicaciones derivadas del contenido de la misma dependerán de la existencia o no de ulteriores acreedores inscritos o anotados. En resumen, su tramitación puede ser unitaria hasta el momento de la subasta, pero a partir de este momento y hasta el remate cobra protagonismo cada finca considerada de un modo individualizado. De hecho, puede el acreedor solicitar la subasta solamente respecto de una o varias de las fincas hipotecadas y no de su totalidad.

Cabe destacar a este respecto, entre otros, los siguientes aspectos:

– El artículo 682.2. de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone: «Cuando se persigan bienes hipotecados, las disposiciones del presente capítulo se aplicarán siempre que, además de lo dispuesto en el apartado anterior, se cumplan los requisitos siguientes: 1.º Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo (RCL 1981, 900), de Regulación del Mercado Hipotecario». Este artículo se encuadra dentro del capítulo V «De las particularidades de la ejecución sobre bienes pignorados o hipotecados» del Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil y responde al principio de especialidad que rige en materia hipotecaria.

– Por este mismo principio es preceptiva la distribución de la responsabilidad entre cada una de las fincas, conforme a lo dispuesto en el artículo 119 de la Ley Hipotecaria antes relacionado, lo que determinará la eventual existencia de sobrante. Y en este caso, habiendo terceros, son de aplicación los artículos 120, 121 y 124 de la propia Ley y 221 de su Reglamento, que responden igualmente al citado principio de especialidad.

– Las cargas que graven las fincas pueden no ser idénticas. De esta forma puede darse el caso de que una de las fincas hipotecadas sólo esté gravada con la hipoteca ejecutada y la otra finca esté además gravada por otras cargas, lo que afectará no sólo al avalúo, conforme se ha dicho anteriormente, sino igualmente a la determinación de la existencia de sobrante y su aplicación.

– La fijación legal de diferentes tipos de licitación. Como es el caso de la vivienda habitual, en el que la Ley de Enjuiciamiento Civil, artículos 670 y 671, exige un tipo de licitación distinto respecto de otras viviendas o fincas que no tengan esta consideración.

– Finalmente, el destino del precio de adjudicación que será independiente para cada finca de forma que la existencia del sobrante en una no podrá aplicarse al pago de la parte del



www.civil-mercantil.com

crédito garantizada por otra finca, sino que tendrá el destino previsto en el artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Y todo ello debido a que un remate único para el conjunto de las fincas contravendría el principio de especialidad que rige en materia hipotecaria. Este mismo problema se presenta en el caso de la adjudicación de los bienes regulada en el artículo 671, cuando sean distintas la naturaleza y las responsabilidades a que estén afectos cada uno de los bienes.

5. En el caso de este expediente una de las fincas constituye la vivienda habitual de los deudores por lo que el acreedor se la adjudica por el 70% del valor de tasación. En cuanto a la otra finca, un garaje, el acreedor opta por adjudicársela por la cantidad adeudada por todos los conceptos.

En cuanto a la cantidad adeudada por todos los conceptos, esta referencia legal señala uno de los parámetros posibles para determinar el valor o precio por el que se adjudica el inmueble, pero no implica, per se, un pronunciamiento sobre el destino del remate o la subsistencia de la deuda. Se ha procedido a la fijación de los precios de adjudicación, conforme a las normas del artículo 671 que, como se ha dicho, establece distintos tipos de licitación según la diferente naturaleza de las fincas y concede al ejecutante optar por su determinación dentro de los términos establecidos en el propio artículo.

Para fijar esta cantidad, referida exclusivamente a una de las fincas, se ha procedido a tasar costas y liquidar intereses (tarea que por otra parte se efectúa en el seno del procedimiento y no queda al arbitrio del acreedor), dada la necesaria determinación de la cantidad cierta que sirva de precio de la adjudicación. Con ese valor habrá de procederse al pago de lo que se le debe al ejecutante, de forma que si no hay acreedores posteriores no habrá sobrante respecto a esa finca, quedando saldada la parte del crédito garantizado con la hipoteca conforme al artículo 1860 del Código Civil, pero la fijación de dicho precio no implica la extinción de la deuda total adeudada, sino únicamente en lo referente a esta finca.

Por el contrario, sí queda deuda pendiente en cuanto a la parte del gravamen de que responde la vivienda habitual del deudor tal y como establece el decreto de adjudicación.

6. Por último, debe tenerse en cuenta que si hubiese acreedores posteriores, como parece ser el caso, según la nota de advertencia que figura en la nota de calificación, si los valores de adjudicación excediesen de las cantidades garantizadas con la hipoteca, que actúan como límite conforme al artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, deberán ponerse a su disposición, porque el hecho de que el acreedor, en el ejercicio del derecho de opción que la ley le concede, elija uno u otro valor para que sirva como precio de remate de la subasta no impide que existiendo acreedores posteriores inscritos o anotados puedan estos ejercer sus derechos, siempre que se cumplan los requisitos exigidos por ese Centro Directivo.

Es decir, respecto al destino del remate, aun en el caso de la finca destinada a garaje, deberá procederse del mismo modo que si la adjudicación hubiera sido por el 50 % del valor de tasación, en cuyo caso habría sido necesario que el acreedor consignara la diferencia entre la deuda cubierta por la garantía hipotecaria y ese 50 % del valor de tasación, caso de ser superior, sin que pudiera aplicarse ese eventual exceso al pago de los créditos objeto de ejecución no garantizados con la hipoteca sino al pago de los créditos por el orden establecido por el artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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.



www.civil-mercantil.com

Madrid, 17 de junio de 2016. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.