

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR010168

RESOLUCIÓN de 2 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Bilbao n.º 13 a inscribir un decreto de adjudicación y el subsiguiente mandamiento de cancelación de cargas dictado en un procedimiento de ejecución directa de bienes hipotecados.

*(BOE de 24 de julio de 2020)***SUMARIO:**

Registro de la Propiedad. Ejecución hipotecaria. Decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas. Negativa a la inscripción por superar lo entregado al acreedor por cuenta del precio de adjudicación los límites de la responsabilidad hipotecaria inscrita.

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. Es cierto que en el procedimiento de ejecución directa nada impide reclamar al deudor por todo lo debido al acreedor, aunque exceda de la cifra de responsabilidad hipotecaria, pero **siempre que no existan terceros con cargas inscritas** con posterioridad, ya que en tal caso la cifra de responsabilidad hipotecaria actúa como límite.

A la hora de determinar el importe del precio del remate que ha de entregarse al acreedor ejecutante hay que tener en cuenta el **límite de la respectiva cobertura hipotecaria**. La cifra de responsabilidad hipotecaria que resulta de la inscripción de la hipoteca tiene como principal misión garantizar a los titulares de cargas posteriores que, si el precio de adjudicación es superior a esa cifra, el sobrante se destinará a la satisfacción de esos créditos inscritos o anotados posteriores a la hipoteca. Ahora bien, esta garantía en favor derechos inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca ejecutada está referida exclusivamente a los titulares de derechos posteriores que consten en el procedimiento, bien por la certificación de cargas, bien porque, advertidos por la nota de expedición de esta última, han comparecido por su propia iniciativa para hacer valer sus derechos sobre el eventual sobrante; por tanto, no habiendo derechos posteriores al ejecutado según la certificación registral y no habiendo comparecido en el proceso los titulares de derechos inscritos después de la nota de expedición de certificación de cargas, el juez actúa correctamente entregando el sobrante al ejecutado, pues, de lo contrario, se obligaría a aquél a una actitud inquisitiva entorpecedora de dicho procedimiento, que va en contra de las reglas generales del sistema y que ningún precepto establece.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 38, 40, 129, 130 y 132.

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

En el recurso interpuesto por don R.P.S. contra la negativa de la registradora de la propiedad de Bilbao número 13, doña Celia Mencía Criado, a inscribir un decreto de adjudicación y el subsiguiente mandamiento de cancelación de cargas dictado en un procedimiento de ejecución directa de bienes hipotecados.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 12 de Bilbao se tramitó procedimiento de ejecución hipotecaria 551/2016, en el que se dictó decreto de adjudicación el 8 de junio de 2018. Se había despachado ejecución por los siguientes importes reclamados por el ejecutante: 21852,43 euros de principal, y 1093 por intereses y costas. La hipoteca objeto de ejecución aparece inscrita a favor de la Comunidad Autónoma de Euskadi, por la inscripción 1.^a de la finca 3210/A, de fecha 10 de septiembre de 1986. Dicha hipoteca se constituyó en garantía de 12198,09 euros de principal y del 20 por ciento de dicha cantidad (2439,62 euros) para costas. La nota de expedición de la certificación de dominio y cargas para el citado procedimiento de ejecución hipotecaria se practicó con fecha 7 de noviembre de 2016. Sobre la finca ejecutada, al tiempo de presentarse el testimonio del decreto de adjudicación, además de la hipoteca que se ejecuta, solo consta practicada como carga posterior una anotación de embargo en favor de la Diputación Foral de Bizkaia de fecha 15 de marzo de 2018.

II

Testimonio del citado decreto de adjudicación, junto con el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas, se presentó en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 13, siendo objeto de calificación en los siguientes términos: «Calificado el testimonio librado por el Juzgado de Primera Instancia N.º 12 de Bilbao el día 22/11/2018 con el número de protocolo 551/2016, que fue presentado a las once horas y cuarenta y siete minutos del día 28/10/2019, asiento 1508 del diario 76, se observa el siguiente defecto subsanable: 1. A pesar de que se manifiesta que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, intereses devengados y costas no excede del límite de la respectiva cobertura hipotecaria, dicha manifestación no es correcta a la vista de la hipoteca inscrita y constituida, ya que se hace constar que se ha despachado ejecución por un principal de 21.852,43 euros de principal, más otros 1.093 euros calculados para intereses y costas, sin desglosar el importe para cada uno de estos dos conceptos, cuando la hipoteca se constituyó en garantía de un principal de 12.198,09 euros, y de un veinte por ciento más para costas y gastos, es decir, un importe de 2.439,62 euros. Es decir, que se ha despachado ejecución por un importe de principal que excede la cobertura hipotecaria y por un importe de 1093 euros en costas e intereses, el cual, si bien no excede de la cobertura hipotecaria por costas y gastos, incluye unos intereses no garantizados con la hipoteca que se ejecuta. Para acreditar el respeto a los límites del derecho real de garantía constituido, será necesario hacer constar, del importe total satisfecho por el adjudicatario, qué cantidades han sido entregadas al acreedor por cada uno de los conceptos (principal, intereses, costas y gastos), con el fin de determinar si, en efecto, se respeta para cada uno de ellos el límite de la respectiva responsabilidad hipotecaria de la finca. Ello se encuentra sujeto a calificación de acuerdo con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 100 de su Reglamento y, en particular, con el artículo 132.3.º de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 130 y 133 del mismo cuerpo legal y con el artículo 692.1.1.º, 673 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y ya que, tal y como manifiesta la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de julio de 1988, sólo la parte del crédito del actor que esté garantizada por la hipoteca ejecutada puede ser pagada con cargo al precio del remate; el resto deberá obtenerlo el acreedor por la vía oportuna, pero, en ningún caso, con cargo al sobrante del precio de remate. Así, también la resolución de 6 de julio de 2001 entiende que han de desglosarse las distintas cantidades reclamadas en cuanto a los diferentes conceptos para que el Registrador pueda comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado la cantidad asegurada. (...). Bilbao, a quince de noviembre del año dos mil diecinueve. La registradora: Celia Mencía Criado».

III

Contra la anterior nota de calificación, don R.P.S. interpuso recurso ante esta Dirección General.

IV

La registradora de Bilbao número 13, doña Celia Mencía Criado, emitió su informe en el que mantuvo íntegramente su calificación, formando el oportuno expediente que ha elevado a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 38, 40, 129, 130 y 132 de la Ley Hipotecaria; 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 (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) 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, 8 de abril, 14 de mayo y 3 de julio de 2015 y 29 de febrero y 1 de junio de 2016 y 6 de agosto de 2019.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa a la inscripción de un decreto de adjudicación y su correspondiente mandamiento de cancelación de cargas dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria, puesto que, según la nota de calificación, el importe de lo entregado al acreedor por cuenta del precio de adjudicación supera los límites de la responsabilidad hipotecaria reflejados en la inscripción de hipoteca.

A este respecto, conviene tener en cuenta que la hipoteca objeto de ejecución aparece inscrita a favor de la Comunidad Autónoma de Euskadi, por la inscripción 1.ª de la finca 3210/A, de fecha 10 de septiembre de 1986. Dicha hipoteca se constituyó en garantía de 12198,09 euros de principal y del 20 por ciento de dicha cantidad (2439,62 euros) para costas.

La nota de expedición de la certificación de dominio y cargas para el citado procedimiento de ejecución hipotecaria se practicó con fecha 7 de noviembre de 2016. Sobre la finca ejecutada, al tiempo de presentarse el testimonio del decreto de adjudicación, además de la hipoteca que se ejecuta, solo consta practicada como carga posterior una anotación de embargo en favor de la Diputación Foral de Bizkaia de fecha 15 de marzo de 2018. Se

había despachado ejecución por los siguientes importes reclamados por el ejecutante: 21852,43 euros de principal, y 1093 por intereses y costas. Y se realizó la adjudicación por un importe de 23150 euros.

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

A la hora de determinar el importe del precio del remate que ha de entregarse al acreedor ejecutante hay que tener en cuenta el límite de la respectiva cobertura hipotecaria. La cifra de responsabilidad hipotecaria que resulta de la inscripción de la hipoteca tiene como principal misión garantizar a los titulares de cargas posteriores que, si el precio de adjudicación es superior a esa cifra, el sobrante se destinará a la satisfacción de esos créditos inscritos o anotados posteriores a la hipoteca. Ahora bien, este Centro Directivo ha mantenido una doctrina consolidada a lo largo de diversas Resoluciones, en cuya virtud esta garantía en favor derechos inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca ejecutada está referida exclusivamente a los titulares de derechos posteriores que consten en el procedimiento, bien por la certificación de cargas, bien porque, advertidos por la nota de expedición de esta última, han comparecido por su propia iniciativa para hacer valer sus derechos sobre el eventual sobrante; por tanto, no habiendo derechos posteriores al ejecutado según la certificación registral y no habiendo comparecido en el proceso los titulares de derechos inscritos después de la nota de expedición de certificación de cargas, el juez actúa correctamente entregando el sobrante al ejecutado, pues, de lo contrario, se obligaría a aquél a una actitud inquisitiva entorpecedora de dicho procedimiento, que va en contra de las reglas generales del sistema y que ningún precepto establece (se precisaría a este efecto que estuviese prevista una nueva certificación registral expedida al tiempo de repartir el sobrante), y no se olvide que la regulación de los trámites procesales es materia reservada a la ley (artículo 117 de la Constitución Española).

3. En el presente caso, aunque está claro que el precio de remate entregado al acreedor supera los límites de responsabilidad derivados de la inscripción de hipoteca, solo existe una anotación preventiva de embargo posterior a dicha inscripción de hipoteca, pero practicada después de haberse expedido la preceptiva certificación de dominio y cargas. Por tanto, el acreedor favorecido por la citada anotación preventiva estaba advertido por la nota marginal extendida en cumplimiento de lo establecido en el artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de la existencia del procedimiento de ejecución hipotecaria, siendo de su exclusiva responsabilidad comparecer en dicho procedimiento en defensa de sus derechos, entre los que se encuentra el solicitar el depósito a su favor de la parte del precio de adjudicación que exceda del límite de la cifra de responsabilidad hipotecaria por los distintos conceptos. Debe, por tanto, revocarse el defecto tal y como ha sido planteado en la nota de calificación impugnada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 2 de junio de 2020. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.