

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11274 *Resolución de 13 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valladolid n.º 5 a inscribir un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña S. G. A., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Banco Santander, SA», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Valladolid número 5, doña Inés Arribas del Hoyo, a inscribir un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Valladolid se tramitó el procedimiento de ejecución hipotecaria número 152/2018, en el que se dictó decreto de adjudicación el día 20 de abril de 2021. La finca ejecutada fue adjudicada al acreedor en virtud de lo establecido en el artículo 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por la cantidad a la que ascendía la totalidad de lo adeudado al ejecutante, 92.222,15 euros. Según el propio decreto, dicha cantidad se desglosaba en los siguientes conceptos: a) cantidad reclamada inicialmente: 47.261,27 euros de capital pendiente de amortización; 2.123,79 euros, intereses ordinarios; 5.543,57 euros, intereses moratorios; y, 8,00 euros, comisiones y gastos, y b) liquidación de intereses y costas tras la finalización del procedimiento: 7.141,95 euros de costas; y, 30.143,57 euros de intereses.

II

Presentado el citado decreto, junto con el correspondiente mandamiento de cancelación, en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 5, fue objeto de nota de calificación de fecha 23 de diciembre de 2021 por la que se suspendía la práctica de las operaciones solicitadas.

El día 24 de enero de 2022 se aportaron una serie de documentos con la finalidad de subsanar los defectos observados. En cuanto ahora interesa, se presentó diligencia de adición al señalado decreto, de fecha 18 de enero de 2022, que señalaba: «Se hace constar que el ejecutante se ha adjudicado la finca 5886 inscrita en el Registro de la Propiedad n.º cinco de Valladolid por la cantidad debida por todos los conceptos y dado que la hipoteca garantiza los intereses por importe máximo de 30.143,57 euros, el importe de la cantidad debida por todos los conceptos de ser 86.678,58 euros descontando el importe de 5.543,57 euros no cubierta por la hipoteca. Al haberse adjudicado la finca por la cantidad debida por todos los conceptos no puede haber exceso alguno».

A la vista de esta diligencia, la 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 las operaciones solicitadas sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

El día 7 de diciembre de 2.021 se presentaron en este Registro, a las 10:10 horas, con el número de entrada 5.753 y bajo el asiento 91 del Diario 100, los siguientes documentos expedidos en los autos de ejecución hipotecaria 238/2018 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia Número Seis de Valladolid, a instancia de Banco Popular Español S.A., hoy Banco Santander S.A., contra Serviurgente S.L., en ejecución de la hipoteca de la inscripción 5.^a de la finca registral 5.886 del término de La Cistérniga (autos para los cuales fue expedida por este Registro certificación continuada de dominio y cargas con fecha 11 de octubre de 2018):

– Copia firmada electrónicamente el día 21 de abril de 2.021 por la Letrada de la Administración de Justicia Doña C. M. M., del decreto por ella dictado en el procedimiento el día 20 de abril de 2021.

– Mandamiento expedido y firmado electrónicamente el día 27 de septiembre de 2021 por citada Letrada Doña C. M. M. que transcribe el referido decreto de fecha 20 de abril de 2021.

En citado decreto se adjudica la finca objeto de la ejecución a Banco Santander S.A. 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.

Citada documentación fue calificada negativamente en los términos que constan en la nota de calificación precedente, de fecha 23 de diciembre de 2.021, la cual fue oportunamente notificada al presentante y al Juzgado de Primera Instancia Número Seis de Valladolid, prorrogándose el asiento de presentación, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, por plazo de sesenta días a contar desde el 28 de diciembre de 2021.

El día 24 de enero de 2.022 se aportan los siguientes documentos:

– Instancia suscrita el día 2 de diciembre de 2021 por Don F. M. E. y Don P. L. S. R., con sus firmas legitimadas el día 16 de diciembre de 2021 por el Notario de Boadilla del Monte Don Luis Carlos Troncos Carrera, asiento número 9.008 del Libro Indicador, por la que actuando en representación de Banco Santander S.A. manifiestan que la finca objeto de ejecución se encontraba libre de arrendamientos en el momento de la adjudicación.

– Diligencia de adición al decreto de adjudicación de fecha 20 de abril de 2021, expedida y firmada electrónicamente el día 18 de enero de 2.022 por la Letrada de la Administración de Justicia Doña C. M. M., por la que hace constar, y así dice literalmente:

– Antes de acordar el requerimiento de pago por edictos, se han practicado las averiguaciones pertinentes para determinar un nuevo domicilio del ejecutado, dichas averiguaciones resultaron negativas, por lo que se acordó practicar el requerimiento por medio de edictos.

– Se hace constar que el ejecutante se ha adjudicado la finca 5886 inscrita en el Registro de la Propiedad n.º cinco de Valladolid por la cantidad debida por todos los conceptos y dado que la hipoteca garantiza los intereses por importe máximo de 30.143,57 euros, el importe de la cantidad debida por todos los conceptos de ser 86.678,58 euros descontando el importe de 5.543,57 euros no cubierta por la hipoteca. Al haberse adjudicado la finca por la cantidad debida por todos los conceptos no puede haber exceso alguno.

– En relación a las cargas posteriores objeto de cancelación, se debe incluir: - Anotación preventiva de embargo letra C de fecha de fecha 11 de agosto de 2.017, a favor de D. J. M. M. y D. M. O. S. S., en el procedimiento ETJ 55/2017 seguido en el

Juzgado de lo Social n.º 2 de Salamanca. Dicha anotación ha sido prorrogada por la anotación letra I de fecha 24 de junio de 2014 (sic).

Fundamentos de Derecho:

Conforme al artículo 132 de la Ley Hipotecaria, a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del Registrador se extenderá, entre otros, a los extremos siguientes: Que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no excede del límite de la respectiva cobertura hipotecaria.

El artículo 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”.

El artículo 132, 3.º y 4.º de la Ley Hipotecaria reconoce la competencia del Registrador de la propiedad para calificar dichos aspectos y rechazar la inscripción de aquellos decretos de adjudicación y cancelación de cargas de los que resulte que lo entregado al actor excede de las respectivas coberturas hipotecarias en detrimento de los acreedores posteriores y del dueño de la finca.

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, lo que es posible en el caso de los intereses si se han devengado un importe de intereses impagados mayores a los garantizados y solo podría cobrar dicho importe si concurren los requisitos previsto en el art. 692 LEC, pero nunca podrá cobrar íntegramente el importe debida si es mayor al garantizado cuando existen 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”.

En este caso, el ejecutante hizo uso de la opción que le permite el art. 670.4 párrafo segundo y solicitó la adjudicación a su favor por la cantidad que se le debe por todos los conceptos. Indica el art. 670.4 LEC párrafo segundo que “Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por el 70% de dicho valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura.” En el Decreto figura que el importe debido por todos los conceptos es de 92.222, 15 euros (correspondiendo 47.261,27 al capital pendiente de amortizar, 2.123,79 euros a intereses ordinarios, 5.543,57 euros a interese moratorios, 8 euros a comisiones y gastos, 7.141,95 euros a costas y 30.143,57 euros a la liquidación de intereses). La hipoteca ejecutada garantizaba los intereses de demora de dos años al tipo de 13,421% lo que implica un importe de garantía hipotecaria por este concepto de 30.143,57 euros, de manera que los importes debidos por intereses de demora exceden en 5.543,57 euros de los garantizados hipotecariamente.

Dado que es posible que los importes debidos por intereses sean superiores a los garantizados con la hipoteca, como ocurre en este caso, si el ejecutante solicita la

adjudicación a su favor por la cantidad debida por todos los conceptos, resultará un exceso de adjudicación de 5.543,57 euros de intereses que al existir titulares de cargas posteriores deberá consignarse a su favor.

Por tanto no puede admitirse, como indica la diligencia de adición de 18 de enero de 2022 que el ejecutante se ha adjudicado la finca por la cantidad debida por todos los conceptos y dado que la hipoteca garantiza los intereses por importe máximo de 30.143,57 euros, el importe de la cantidad debida por todos los conceptos debe ser 86.678 euros, descontando los 5.543,57 euros de intereses no garantizados por la hipoteca, pues como se ha dicho los importes debidos no tienen por qué coincidir con los importes garantizados, y si aquellos son superiores a éstos y existen titulares de cargas posteriores es cuando surge la obligación de consignar o depositar a su favor el exceso.

Resuelvo mantener la suspensión de las operaciones solicitadas porque:

Dado que es posible que los importes debidos por intereses sean superiores a los garantizados con la hipoteca, como ocurre en este caso, si el ejecutante solicita la adjudicación a su favor por la cantidad debida por todos los conceptos, resultará un exceso de adjudicación de 5.543,57 euros de intereses que al existir titulares de cargas posteriores deberá consignarse a su favor.

Por tanto no puede admitirse, como indica la diligencia de adición de 18 de enero de 2022 que el ejecutante se ha adjudicado la finca por la cantidad debida por todos los conceptos y dado que la hipoteca garantiza los intereses por importe máximo de 30.143,57 euros, el importe de la cantidad debida por todos los conceptos debe ser 86.678 euros, descontando los 5.543,57 euros de intereses no garantizados por la hipoteca, pues como se ha dicho los importes debidos no tienen por qué coincidir con los importes garantizados, y si aquellos son superiores a éstos y existen titulares de cargas posteriores es cuando surge la obligación de consignar o depositar a su favor el exceso.

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

Valladolid a 10 de febrero de 2022 La registradora (firma ilegible) Inés Arribas del Hoyo.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña S. G. A., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Banco Santander, SA», interpuso recurso el día 14 de marzo de 2022 atendiendo a los siguientes argumentos:

«(...) D) Calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y fundamentos de Derecho:

Calificación negativa a la solicitud de inscripción tras adjudicación de bien inmueble [sic]: se indica que es posible que los importes debidos por intereses sean superiores a los garantizados con la hipoteca.

Tal y como indica la calificación registral, en el decreto de adjudicación figura que el importe debido por todos los conceptos es de 92.222,15 euros (47.261,27 euros capital pendiente de amortizar, 2.123,79 euros a intereses ordinarios, 5.543,57 euros a intereses moratorios, 8 euros a comisiones y gastos, 7.141,95 euros a costas, 30.143,57 euros a la liquidación de intereses). La hipoteca ejecutada garantizaba los intereses de demora a un máximo de 30.143,57 euros, de manera que los importes debidos por intereses de demora exceden de 5.543,57 euros de los garantizados hipotecariamente.

E) Solicito: (...).

Se inscriba el bien inmueble a nombre de Banco Santander, S.A.: tal y como razona la Letrada de la Administración de Justicia, habiéndose adjudicado la finca por la cantidad debida por todos los conceptos no puede haber exceso alguno:

– Adjudicación del bien por la cantidad debida por todos los conceptos: 92.222,15 euros.

- Dicha cantidad se desglosa en:
- Principal por 54.936,63 euros (derivadas del acta de fijación de saldo) y
- Tasación de costas por 7.141,95 euros y liquidación de intereses por 30.143,57 euros derivadas de la Ejecución Hipotecaria.

Ahora bien, a la hora de liquidar intereses, en atención al límite de la respectiva cobertura hipotecaria, de acuerdo con los límites pactados en la escritura de constitución de hipoteca, se solicitó que dichos intereses quedaran limitados a la cantidad de 30.143,57 euros. Por tanto, dicho límite quedó respetado pues los intereses moratorios de 5.543,57 euros se incluían dentro del principal, al igual que intereses ordinarios, comisiones y gastos y capital pendiente amortizar.»

IV

La registradora de la Propiedad de Valladolid número 5, doña Inés Arribas del Hoyo, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó 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; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 5 de junio 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, 11 de marzo, 14 de mayo y 31 de julio de 2014, 8 de abril, 14 de mayo y 3 de julio de 2015, 29 de febrero y 1 de junio de 2016, 9 de marzo de 2017 y 6 de agosto de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de junio de 2020.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa de la registradora de la Propiedad a inscribir un decreto de adjudicación, dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria, teniendo en cuenta que la finca ejecutada fue adjudicada al acreedor en virtud de lo establecido en el artículo 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por la cantidad a la que ascendía la totalidad de lo adeudado al ejecutante, 92.222,15 euros.

Según el propio decreto, dicha cantidad se desglosaba en los siguientes conceptos: a) cantidad reclamada inicialmente: 47.261,27 euros de capital pendiente de amortización; 2.123,79 euros de intereses ordinarios; 5.543,57 euros, intereses moratorios y, 8 euros, comisiones y gastos; b) liquidación de intereses y costas tras la finalización del procedimiento: 7.141,95 euros de costas y 30.143,57 euros de intereses.

Para subsanar los defectos apreciados por la registradora en una primera calificación, se presentó diligencia de adición al decreto de fecha 18 de enero de 2022 en el que se indicaba lo siguiente: «Se hace constar que el ejecutante se ha adjudicado la finca 5886 inscrita en el Registro de la Propiedad n.º cinco de Valladolid por la cantidad debida por todos los conceptos y dado que la hipoteca garantiza los intereses por importe máximo de 30.143,57 euros, el importe de la cantidad debida por todos los conceptos de ser 86.678,58 euros descontando el importe de 5.543,57 euros no cubierta por la hipoteca. Al haberse adjudicado la finca por la cantidad debida por todos los conceptos no puede haber exceso alguno».

La registradora entiende que se han superado los límites de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora (30.143,57 euros), mientras que la parte recurrente considera que los 5.543,57 reclamados inicialmente han de entenderse incluidos en la cifra de capital o principal reclamado.

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.

Respecto a la posibilidad de utilizar el exceso la cobertura hipotecaria correspondiente a uno de los conceptos para garantizar la deuda correspondiente a otro concepto, esta Dirección General ha manifestado 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 de asientos posteriores.

Así se deduce del artículo 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, antes citado, al proscribir expresa y literalmente a que «lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos (principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas) exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria». Así lo reitera, igualmente, el artículo 132.3 de la Ley Hipotecaria, al extender la calificación registral a «que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria».

3. En el presente caso está claro que el límite de responsabilidad hipotecaria por el concepto de intereses de demora es de 30.143,57 euros coincide con la cantidad que resulta de la tasación de intereses realizada a la finalización del procedimiento.

El problema radica en que entre las cantidades reclamadas en la demanda se incluía, según se desglosa en el propio decreto de adjudicación, la cifra de 5.543,57 euros por el concepto de intereses de demora ya devengados al tiempo de iniciarse la ejecución.

De acuerdo con lo expuesto, no cabe acceder a la pretensión deducida en el escrito de recurso de que se dé a esta última cantidad la consideración de principal, porque no es posible conforme a los artículos 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132.3 de la Ley Hipotecaria realizar ese trasvase de partidas entre las diferentes cifras de responsabilidad hipotecaria.

Tampoco la diligencia de adición expedida por el letrado de la Administración de Justicia el 18 de enero de 2022 es suficientemente aclaratoria del destino que se ha dado a esos 5.543,57 euros de desfase.

En el presente expediente, dado que existen cargas posteriores a la hipoteca ejecutada que se reflejaron oportunamente en la certificación de dominio y cargas expedida conforme al artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, debe constar con absoluta claridad que dicha cantidad ha quedado depositada a disposición de esos titulares de cargas posteriores (artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132 de la Ley Hipotecaria).

En este sentido debe citarse la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 5 de junio de 2020 que, interpretando el artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, concluye: «De esta regulación resulta que el remanente, si lo hubiere, del precio del remate del bien ejecutado, después de pagado el ejecutante hasta el límite de la respectiva cobertura hipotecaria (art. 132.3 LH), ha de ser objeto de depósito a disposición, en la medida en que quede remanente suficiente (remanente del remanente), en primer lugar, de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el mismo bien hipotecado, por su orden».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 13 de junio de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.