

VII

Hechos

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1.º Que en este supuesto se trata de la aplicación del derecho catalán relativo a las legítimas de la norma 140 de la Compilación, que dice que corresponderá al legitimario la acción real para reclamar la legítima. 2.º Que por ser una acción real, permite perseguir los bienes directamente y no tienen que figurar en el Registro a nombre de la heredera, constando a nombre de causante fallecido, cuya personalidad se continúa en la heredera por el hecho de su aceptación a la herencia.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 140 de la Compilación de Cataluña, 20 y 46 de la Ley Hipotecaria y 140 y 146 del Reglamento.

1. Son hechos relevantes en el presente recurso: a) Se presenta en el Registro mandamiento de anotación preventiva de demanda en juicio declarativo sobre pago de legítima en Cataluña; b) La sucesión, abierta en 1987, se rige por la normativa anterior a actual Código de Sucesiones de Cataluña; c) El Registrador suspende la inscripción por aparecer la finca inscrita a nombre de persona distinta del demandado; d) El presunto legitimario recurre por estimar que, correspondiéndole acción real para el cobro de la legítima, debe anotarse la demanda, aunque los bienes estén todavía inscritos a nombre del causante; e) No se aporta el título sucesorio ni el certificado de defunción de dicho causante.

2. Ciertamente, no se advierte obstáculo para que la anotación de la demanda de reclamación del pago de legítima se tome sobre los bienes hereditarios, aun cuando aparezcan todavía inscritos a favor del causante, pues, en definitiva, la legítima confiere a su titular el derecho a obtener en la sucesión del causante y por cualquier título un determinado valor patrimonial (artículo 22 de la Compilación de Cataluña), consiguiéndose con la anotación el mismo objetivo de la mención prevenida en el artículo 15 de la Ley Hipotecaria (téngase en cuenta, además y sin perjuicio de las diferencias existentes entre ambas figuras, la posibilidad de obtener anotación de legado de género sobre los propios bienes hereditarios, conforme al artículo 48 de la Ley Hipotecaria).

3. Ahora bien, siendo principio básico en nuestro sistema registral el de que no pueden inscribirse o anotarse títulos que no estén otorgados por el titular registral o que se hayan dictado en procedimientos en los que éste no sea parte procesal (cfr. artículo 20 en relación con el 1 y 38, todos ellos de la Ley Hipotecaria), la práctica de la anotación pretendida sobre los bienes inscritos a nombre del causante exigirá, al menos, la acreditación del fallecimiento de éste y de que el procedimiento se ha entablado contra sus herederos, pues sólo así podrá tenerse por cumplido el requisito del tracto sucesivo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmado el Auto Presidencial y la calificación del Registrador en la forma que resulta de los anteriores fundamentos.

Madrid, 5 de febrero de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

I

El 20 de mayo de 1981, mediante escritura autorizada por el Notario de vecindario don Vicente Rojas Mateos, «Edificios Barbados, Sociedad Anónima», constituyó hipoteca a favor de la Caja Postal de Ahorros sobre varias fincas, entre las que se encontraba la finca registral número 26.067 del Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana (apartamento tipo C, cuarta planta, del bloque B, del edificio «Barbados de Playa del Inglés», de dicha localidad), la cual quedó respondiendo de 1.700.000 pesetas de principal, intereses de tres anualidades al 18 por 100 anual y del 30 por 100 de dicho principal para costas y gastos; en total 3.128.000 pesetas. Posteriormente, mediante escritura autorizada el 8 de julio de 1981 por don Juan A. Morell Salgado, Notario de vecindario, don Hendrick Jacobus Marie Van Os y doña Elisabeth María Van Os, adquirieron por compra a la entidad referida la finca 26.067, subrogándose en la condición de deudores de la referida hipoteca. Que en los autos del procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria número 284/1986, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 18 de los de Madrid, a instancia de la Caja Postal de Ahorros, contra los señores Van Os, en reclamación de 1.591.072 pesetas de principal, 763.083 pesetas de intereses vencidos y 2.100.428 pesetas por tasación de costas y liquidación de intereses; seguidos todos sus trámites y resultando de la certificación registral expedida conforme a la regla 4.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria la inexistencia de titulares de derechos y acreedores posteriores, se adjudicó la finca a don José Luis Ruiz Castro, por auto firme de 7 de marzo de 1994, por el precio de 3.400.000 pesetas. Por providencia de 3 de febrero de 1995 del Juzgado citado, se aclara el referido auto dictado en el sentido de que si bien la hipoteca garantiza una cantidad total de 3.128.000 pesetas, no obstante establecer el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, en su regla 17, que el exceso del remate se consigue en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores, no habiendo acreedores posteriores en el presente procedimiento, por economía procesal; con objeto de evitar posteriores demandas judiciales a la actora se procedió a liquidar los intereses que hasta la fecha se deberán a la actora-acreedora de don Hendrik Jacobus Marie Van Os y doña Dina Elisabeth María Van Os, siendo el total reclamado en autos de 3.454.153 pesetas.

II

Presentado testimonio del auto de adjudicación en unión de testimonio de la referida providencia en el Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana, fueron calificados con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento teniendo a la vista la escritura de compraventa autorizada el 27 de junio de 1994 por el Notario de Maspalomas don José Chafer Rudilla, protocolo 1181, de la que resultan las circunstancias personales y régimen económico matrimonial del adjudicatario y situación arrendaticia de la finca a los efectos del artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, se suspende la inscripción solicitada porque dada la naturaleza del procedimiento de ejecución hipotecaria prevista en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria sólo la parte del crédito del actor que esté garantizada por la hipoteca ejecutada puede ser pagada con arreglo al precio del remate; el resto deberá obtenerlo el acreedor por la vía oportuna, pero, en ningún caso, como ha ocurrido en el procedimiento a que se refiere el precedente documento, con cargo al sobrante del precio del remate, por más que el mismo, a falta de otros interesados correspondiere al deudor (artículo 131, reglas 5.ª, 15.ª, 16.ª y 17.ª de la Ley Hipotecaria). No se ha solicitado anotación de suspensión. Contra la presente nota de calificación el interesado puede interponer recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, con apelación, en su caso, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de cuatro meses a contar de la fecha de la presente nota, en la forma y demás requisitos señalados en los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. San Bartolomé de Tirajana, 4 de marzo de 1995. El Registrador, Gonzalo Aguilera Anegón».

III

El Letrado don Adolfo Llamas Sánchez, en representación de don José Luis Ruiz Castro, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario limita las potestades del Registrador de la Propiedad a los términos que el mismo establece. Así pues, cualquier otro examen o tacha intrínseca del documento judicial le está expresamente vedado. Que es constante la doctrina

5190

RESOLUCIÓN de 8 de febrero de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Luis Ruiz Castro, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana número 2, don Gonzalo Aguilera Anegón, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Adolfo Llamas Sánchez, en nombre de don José Luis Ruiz Castro, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana número 2, don Gonzalo Aguilera Anegón, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación en virtud de apelación del recurrente.

contenida en las Resoluciones de 21 de octubre, 2 y 13 de febrero de 1992, 17 de julio de 1989, 15 de julio de 1988, y 18 de noviembre de 1986, entre otras. La calificación recurrida alega como únicos argumentos los contenidos en las reglas 5.^a, 15.^a, 16.^a y 17.^a del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, sin especificar en qué términos han sido vulnerados. Que es más ajustada a derecho la providencia del Secretario judicial. Que la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado dice que sólo en caso de incompetencia judicial, o cuando pudiera producirse indefensión para los titulares registrales no partícipes en el pleito seguido, cabría la intervención del Registrador para desoír el mandato judicial.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1.º Que la calificación de los documentos judiciales viene establecida en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Que dentro de la expresión «obstáculos que surjan del Registro», y según la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, encuentra fundamento la calificación por el Registrador de aspectos del proceso, tales como las que se recogen en la nota de calificación, sin que suponga extralimitación alguna, pues su finalidad se orienta a garantizar la defensa del titular inscrito (Resoluciones de 30 de junio de 1989, 27 de julio de 1988 y 30 de enero de 1987). Que en lo que se refiere a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado hay que decir que se trata de la correspondencia o adecuación entre lo que ordena el Juez o Tribunal que expide el mandamiento y la naturaleza objeto y trámites del procedimiento o juicio de que aquél dimana (confróntense Resoluciones de 16 de febrero de 1988, y 20 de marzo y 28 de septiembre de 1968). 2.º Que facultado el Registrador, sin extralimitación de sus funciones, para la calificación de la consignación o no del sobrante (artículo 131, reglas 15.^a, 16.^a y 17.^a de la Ley Hipotecaria y Resoluciones citadas) habrá que plantearse si tal calificación, además, puede extenderse a la averiguación en relación con el contenido de los asientos registrales de la existencia o no de sobrante y su cuantía, y ello a pesar de la propia dicción de la resolución judicial. En este sentido, es fundamental la Resolución de 27 de julio de 1988. 3.º Que el principio genérico establecido en el artículo 104 de la Ley Hipotecaria tiene su momento culminante cuando se hace efectiva dicha disposición por el incumplimiento de la obligación garantizada y se realiza la hipoteca mediante el ejercicio de la acción real hipotecaria, a través del procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria (artículo 129 de la Ley Hipotecaria). Que hay que señalar lo que dice la Resolución de 17 de junio de 1950 y la sentencia del Tribunal Supremo de 8 de junio de 1948. Por tanto, en el ejercicio de la acción real hipotecaria a través del procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, sólo podían ser reclamadas las cantidades efectivamente garantizadas con la hipoteca que se ejercite (confróntense regla 15.^a del citado artículo 131) y de una forma no comunicante, como pusieron de relieve las Resoluciones de 19 de febrero y 15 de marzo de 1935, que ha corroborado la de 27 de julio de 1988, y, además, con toda claridad y precisión lo afirma la Resolución de 27 de julio de 1988. 4.º Que siendo la cantidad reclamada por principal la de 1.591.072 pesetas y por intereses la de 763.083 pesetas, y si, de acuerdo con lo expuesto, la cantidad a reclamar por costas no puede exceder de 510.000 pesetas (30 por 100 de principal), ni comunicarse a otros conceptos que no agoten sus respectivas cantidades garantizadas, quiere ello decir que el total objeto de reclamación dentro del judicial sumario de este procedimiento asciende a la cantidad de 2.864.155 pesetas, por lo que, siendo el precio de adjudicación de 3.400.000 pesetas, existe un sobrante de 535.845 pesetas, que deberá ponerse a disposición de quien corresponda (propietario de la finca, no habiendo acreedores posteriores), constituyéndose entre tanto en depósito en el establecimiento público destinado al efecto (artículo 131, regla 16.^a, de la Ley Hipotecaria). Que la providencia aclaratoria viene a reconocer la existencia de sobrante. 5.º Que la circunstancia de no existir acreedores posteriores no exime de la consignación del sobrante para su entrega al deudor o al propietario, como afirma la Resolución de 27 de julio de 1988, que viene a reiterar lo puesto de manifiesto en la Resolución de 27 de noviembre de 1961.

V

El ilustrísimo señor Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 18 de los de Madrid informó: Que parece más razonable conforme al artículo 24 de la Constitución Española que, si el acreedor hipotecario tiene derecho a que se satisfaga su crédito por entero, incluido todos

los intereses devengados hasta su total ejecución con las costas procesales y demás gastos, y ello es posible en el mismo procedimiento sin perjudicar a terceros ni al deudor, de existir un sobrante no hay inconveniente en satisfacerle con la cantidad trabada. El Registrador no debe impedir la inscripción del documento judicial en que se adjudica la finca, según auto de 7 de marzo de 1994, al no vulnerarle la finalidad perseguida con principios de eficacia y protección del derecho inscrito que protege el Registrador (sentencias de la Audiencia Provincial de Córdoba, Sección Segunda, de 7 de octubre de 1992 y de la Audiencia Provincial de A Coruña, Sección Cuarta, de 17 de junio de 1993).

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias confirmó la nota del Registrador fundándose en las Resoluciones de 28 de enero de 1987 y 27 de julio de 1988.

VII

El Letrado recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió que la realización por parte del señor Registrador de cálculos matemáticos de cantidades cubiertas por la garantía, no contempladas en la resolución judicial, se entiende que sobrepasa las facultades de calificación y supondría una intromisión en las facultades de revisión de los actos judiciales que corresponden a la jurisdicción ordinaria.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.348 y 1.857 del Código Civil; 9, 17, 104, 114, 131 y 132 de la Ley Hipotecaria, y 126, 129, 131, 175 y 225 a 233 de su Reglamento, y las Resoluciones de este centro directivo de 20 de octubre y 11 de diciembre de 1984, 14 de febrero y 15 de marzo de 1985, 23 de octubre de 1987, 17 de marzo de 1994, y 11 de febrero de 1998 y 15 de enero de 1999.

1.º Es objeto del presente recurso dilucidar si es inscribible un auto de adjudicación en procedimiento judicial sumario de ejecución hipotecaria en el que se despachó la ejecución por una cantidad superior a la garantizada por la hipoteca y no existiendo titulares de derechos posteriores; el sobrante sobre la cantidad garantizada se entregó al acreedor ejecutante por economía de procedimiento.

2.º Sin entrar en el tema de cual ha de ser el destino que se dé al sobrante en una ejecución hipotecaria, y como dicen las Resoluciones de esta Dirección General de 11 de febrero de 1998 y 15 de enero de 1999, si bien es cierto que la indebida extensión de la reclamación inicial crea ambigüedad sobre la cantidad que el propietario de la finca hipotecada debe desembolsar para conseguir el sobreseimiento del procedimiento o la que los terceros titulares de cargas posteriores han de abonar si quieren subrogarse en la posición jurídica del acreedor satisfecho y continuar o paralizar las actuaciones, no lo es menos que si se tiene en cuenta: a) Que en el caso debatido una parte de la cantidad incluida en la reclamación inicial (el principal y los intereses remuneratorios garantizados) es fundamento suficiente para el ejercicio de la acción hipotecaria; b) que, pese a la ambigüedad referida, el propietario de la finca hipotecada o los terceros titulares de cargas posteriores pueden exigir desde el principio (que deben ser requeridos o notificados al inicio del procedimiento) la concreción de la ejecución a la cantidad garantizada o la paralización de las actuaciones, abonando exclusivamente esta última cantidad; c) que el Registrador no podrá acceder a la cancelación de los asientos posteriores a la hipoteca ejecutada si no consta que el exceso del precio de remate sobre la cantidad garantizada ha sido debidamente depositado; d) la posición restrictiva de la Ley Orgánica del Poder Judicial en torno a la nulidad de actuaciones (confróntese artículo 238) debe rechazarse el criterio del Registrador, pues, en definitiva, la relevancia de la cuestión no trasciende a la eficacia de la enajenación realizada, sino al destino del precio obtenido, lo que obstaculizaría la actuación registral cancelatoria, que no existe en el presente caso.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, con revocación del auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 8 de febrero de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias.