

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2442** *Resolución de 19 de febrero de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Córdoba n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas.*

En el recurso interpuesto por doña M. J. L. A., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de la entidad «Neisur Activos inmobiliarios, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Córdoba número 2, don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas.

#### Hechos

I

Mediante decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas expedidos por el Juzgado de primera Instancia número 10 de Córdoba, se adjudicó el dominio de la finca registral número 13.105 del Registro de la Propiedad de Córdoba número 2 a la mercantil «Neisur Activos inmobiliarios, S.L.». Dicho testimonio se presentó en el mencionado Registro de la Propiedad el día 16 de julio de 2015, causando el asiento de presentación 1044 del Diario 100, siendo retirado al día siguiente y reintegrado el día 17 de agosto de 2015.

II

Presentados los indicados documentos en el Registro de la Propiedad de Córdoba número 2, fueron objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad número dos de Córdoba Presentados los precedentes documentos en este Registro a las diez horas diecinueve minutos y cuarenta y cinco segundos del día dieciséis de julio de dos mil quince, bajo el asiento número 1044 del Diario 100, siendo retirado al día siguiente y devuelto el diecisiete de agosto último, el Registrador que suscribe, previo examen y calificación desfavorable del mismo, extiende la siguiente nota de calificación: Hechos: I) Se presenta testimonio Decreto de Adjudicación y Mandamiento por duplicado de Cancelación de cargas, expedidos por el Juzgado de Primera Instancia Número Diez de Córdoba, en el Procedimiento de Ejecución Hipotecaria número 1006/2014, tramitado a instancias de BBK Bank Cajasur SAU, por el que se adjudica la finca registral número 13105, a favor de Neisur Activos Inmobiliarios S.L. Según el Registro la hipoteca objeto del procedimiento de ejecución se constituyó en garantía de un préstamo "...de ciento noventa y cinco mil euros, del pago de sus intereses ordinarios de seis meses, calculados a estos efectos al tipo máximo del doce por ciento, ascendentes a un máximo de once mil setecientos euros, de intereses de demora de dos años hasta una cantidad máxima de setenta mil doscientos euros, calculados al tipo máximo del dieciocho por ciento, de una cantidad igual al dos por ciento del principal del préstamo equivalente a una cantidad máxima de tres mil novecientos euros, para asegurar el pago de comisiones a cargo del prestatario por razón de este préstamo, y de una cantidad igual al quince por ciento, del capital prestado que se fija para costas y gastos, ascendentes a un máximo de veintinueve mil doscientos cincuenta euros, en junto, por trescientos diez mil cincuenta euros..."; y en razón del cual, la finca 13105, quedó respondiendo de "noventa y siete mil quinientos euros, de capital, del pago de sus intereses ordinarios de seis meses, calculados a estos

efectos al tipo máximo del doce por ciento, ascendentes a un máximo de cinco mil ochocientos cincuenta euros; de intereses de demora de dos años hasta una cantidad máxima de treinta y cinco mil cien euros, calculados al tipo máximo del dieciocho por ciento; de una cantidad igual al dos por ciento del principal del préstamo equivalentes a una cantidad máxima de mil novecientos cincuenta euros, para asegurar el pago de comisiones a cargo de la parte prestataria por razón de este préstamo; y de una cantidad igual al quince por ciento del capital prestado que se fija para costas y gastos, ascendente a catorce mil seiscientos veinticinco euros; en junto, por ciento cincuenta y cinco mil veinticinco euros...". Según el mandamiento el importe de las cantidades reclamadas en el procedimiento de ejecución hipotecaria asciende a trescientos once mil quinientos noventa euros con siete céntimos de principal, más noventa y tres mil cuatrocientos setenta y siete euros prudencialmente fijados para intereses y costas de ejecución, sin que se haya desglosado el importe reclamado entre cada una de las fincas ejecutadas; si bien de la imputación de pagos efectuada se deduce que la cantidad reclamada por principal respecto a dicha finca es 93595,95 euros, que no exceden del límite de la cobertura hipotecaria, pero la cantidad reclamada por intereses remuneratorios es 21581,67 euros, que sí exceden de dicho límite, ya que respecto a dicho concepto el límite sería 5850 euros. Fundamentos de Derecho: 1) Arts. 130, 132.3 y 133 LH; 692.1 LEC; SSTS de 5 de octubre de 2003, 23 de julio de 2004 y 28 de abril de 2006; y RRDGRN de 27 de julio de 1988, 6 y 25 de julio de 2001, 23 de septiembre y 20 de diciembre de 2002 y 7 de marzo de 2012, entre otras. El procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados solo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquéllos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo. (art 130 LH). La RDGRN de 27/07/88 entendió que no cabía despachar el mandamiento de cancelación de cargas cuando la cantidad asegurada con la hipoteca había sido superada en la adjudicación, en cuanto al principal, intereses o costas, sin consignar el exceso a disposición de los acreedores posteriores, que en el caso que nos ocupa los hay, ya que solo las cantidades aseguradas con la hipoteca pueden ser pagadas con cargo al precio de remate. Y si bien el acreedor puede reclamar todo lo que se le adeude aunque exceda de la cobertura hipotecaria, esta última actúa como límite en perjuicio de terceros inscritos. Así se desprende del art. 692.1 LEC y en ese sentido se ha pronunciado reiteradamente el TS. En este caso existen terceros acreedores inscritos con posterioridad a la hipoteca sin que el Decreto de adjudicación exprese, de manera precisa y sin contradicción, el desglose de las cantidades reclamadas por principal, intereses ordinarios, intereses de demora y costas respecto de cada una de las fincas ejecutadas, por lo que a nosotros nos atañe, respecto a la finca registral 13105 radicante en la demarcación de este Registro, que debería ser contenido indispensable del Decreto; si bien, dado que de la imputación de pagos efectuada de conformidad con el artículo 654.3 de la LEC, puede extraerse dicho desglose respecto a cada una de las fincas, no es necesario el mismo, pero lo que sí es necesario deduciéndose de la imputación de pagos efectuada que la cantidad reclamada por el concepto de intereses ordinarios, 21581,67 euros, sobrepasa el límite de la cobertura hipotecaria por éste concepto, que en cuanto a la finca de esta demarcación eran 5850 euros, sería consignar el sobrante a disposición de los titulares de cargas posteriores. Como ha declarado la Dirección General, dicho desglose es necesario "al objeto de que el registrador pueda comprobar que en ninguno de los conceptos se ha superado la cantidad asegurada... [y]...no se puede acceder a la cancelación de las cargas posteriores, va que, para que pueda realizarse tal cancelación es preciso que la cantidad sobrante (y en ella se ha de incluir la que sobrepase cada una de las cantidades máximas garantizadas), se haya puesto a disposición de los titulares de tales derechos". En el caso que nos ocupa habría que considerar como sobrante la diferencia entre la cantidad garantizada con la hipoteca respecto al concepto Intereses ordinarios 5850 euros, y lo reclamado por tales intereses 21581,67 euros, poniendo a disposición de los acreedores posteriores citada diferencia, esto es 15731,67 euros. No resultando de los documentos presentados el cumplimiento de los citados requisitos y de acuerdo con la calificación unitaria que impone el art. 133 LH, que impide el despacho separado del testimonio del auto de adjudicación y el mandamiento

de cancelación de cargas, se suspende la inscripción de ambos documentos por los motivos expresados. Defectos subsanables. De conformidad con el artículo 322 de la Ley hipotecaria se notifica la presente calificación negativa por correo certificado con acuse de recibo al Juzgado que expidió el mandamiento y al presentante del mismo. Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente. Se advierte a los interesados (...) Contra esta nota de calificación (...) Córdoba a dos de septiembre de dos mil quince. El registrador (firma ilegible) Fdo. Rafael Castiñeira Fernández-Medina.

## III

Ante dicha calificación, solicitó el presentante, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, que se procediera a la calificación sustitutoria del tal documento, calificación que fue emitida por el registrador de la Propiedad de Montoro, don Jesús Julián Urbano Sotomayor, el día 28 de octubre de 2015, ratificándola en todos sus extremos.

## IV

Contra esta calificación sustitutoria, doña M. J. L. A., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de la entidad «Neisur Activos inmobiliarios, S.L.», interpuso recurso por escrito de fecha 3 de diciembre de 2015, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba número 2 el día 4 de diciembre de 2015. En el mismo, después de reiterar el relato factico anteriormente expuesto, considera que la calificación registral es incorrecta al entender que «hay que tener presente que el crédito ejecutado en el procedimiento arriba indicado, es único y graba dos fincas, concretamente las fincas 23.433 del Registro de la Propiedad nº 1 de Córdoba y la finca 13.105 del Registro de la Propiedad nº 2 de Córdoba, por lo que no existe división de la deuda por finca, ya que ambas responden solidariamente de la totalidad de la deuda. De hecho, respecto de la otra finca ejecutada, la 23.433 del Registro de la Propiedad nº 1 de Córdoba, no ha existido problema alguno a la hora de realizar la inscripción de la titularidad ni la cancelación de las cargas posteriores, acompañamos copia del testimonio y mandamiento cancelación de cargas inscrito». En este sentido sostiene la recurrente que «el artículo 692.1 de la LEC establece 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”, Por tanto, está claro que mi representada debe ir cobrando hasta cubrir el importe de la cobertura hipotecaria de cada uno de los conceptos, con independencia en principio del importe de la deuda, y al final, si existiera un sobrante, es el que correspondería consignar». Por tanto, concluye que «mi mandante está obligada a liquidar la deuda conforme le exige la Ley y presentar certificación de la misma con los requisitos y por los distintos conceptos de capital, intereses remuneratorios y demoras. No puede presentar un liquidación distinta a lo que constituye su deuda, pero si puede renunciar al cobro de las mismas para que queden incluidas en la cobertura hipotecaria. Esta simple razón nos da luz para ver que una vez producida la adjudicación de las fincas, los importes de su adjudicación se aplican a cada uno de los conceptos de la deuda hasta cobrar el límite de su cobertura hipotecaria, y que solo al final, tras liquidar las demoras y costas, si existiera sobrante, es decir, si el importe de la adjudicación fuera superior al de la deuda, entonces habría que consignar el correspondiente sobrante, cosa que no ocurre en el presente procedimiento».

V

El registrador emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 4 de enero de 2016, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 130, 132, 133 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 688 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de febrero de 1999, 12 de abril de 2000, 5 de octubre de 2003, 7 de marzo y 4 de diciembre de 2012, 17 de octubre y 18 de noviembre de 2013, 25 de febrero de 2014 y 8 de abril de 2015.

1. Se discute en el presente expediente si en el procedimiento de ejecución directa contra bienes hipotecados, en el que existen cargas posteriores, las cantidades objeto de la garantía real actúan como límite del importe de tal ejecución, debiendo consignarse el resto a disposición de los posteriores acreedores.

En el presente expediente consta una hipoteca inscrita, distribuida la responsabilidad hipotecaria entre dos fincas, siendo la correspondiente a la finca del Registro de la Propiedad de Córdoba número 2, que motiva el presente recurso, de 97.500 euros de principal, 5.850 euros por intereses ordinarios, 35.100 euros por intereses de demora, 1.950 euros por comisiones y 14.625 por costas y gastos. Las cantidades reclamadas son: 93.595,95 euros de principal, 21.581,67 por intereses ordinarios, 1.724,13 de intereses de demora. La adjudicación se realiza por un importe de 116.901,75 euros.

Consta, además, la existencia de cargas posteriores a la ejecución hipotecaria, anteriores a la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Resumidamente, el defecto alegado por el registrador es que «...la cantidad reclamada por intereses remuneratorios es 21581,67 euros, que sí exceden de dicho límite, ya que respecto a dicho concepto el límite sería 5850 euros (...) En este caso existen terceros acreedores inscritos con posterioridad a la hipoteca sin que el Decreto de adjudicación exprese, de manera precisa y sin contradicción, el desglose de las cantidades reclamadas por principal, intereses ordinarios, intereses de demora y costas respecto de cada una de las fincas ejecutadas...».

También resumidamente, la recurrente afirma que «...hay que tener presente que el crédito ejecutado en el procedimiento arriba indicado, es único y graba dos fincas, concretamente las fincas 23.433 del Registro de la Propiedad nº 1 de Córdoba y la finca 13.105 del Registro de la Propiedad nº 2 de Córdoba, por lo que no existe división de la deuda por finca, ya que ambas responden solidariamente de la totalidad de la deuda...».

2. Como cuestión previa, de carácter procedimental, debe señalar este Centro Directivo respecto al objeto del recurso, que es doctrina reiterada que aun cuando el recurrente exprese en su escrito que impugna la calificación del registrador sustituto, el citado recurso debe referirse única y exclusivamente contra la nota de calificación emitida por el registrador sustituido, como así resulta tanto de la propia dicción del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria en su apartado quinto como de la referencia a los posibles recursos tanto en la calificación emitida por el registrador de la Propiedad de Córdoba número 2 como la emitida por el registrador de la Propiedad de Montoro. Por tanto, y pese a referirse el recurrente a la calificación emitida por el segundo de los citados exclusivamente, corresponde manifestarse a esta Dirección General en relación a la calificación emitida por el registrador sustituido.

3. 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 artículos anteriores». Consecuentemente no existiendo terceros, el acreedor puede reclamar la totalidad de su crédito sobre cualquiera de las fincas hipotecadas, pero existiendo titulares de cargas posteriores, el importe de las cantidades consignadas por cada uno de los conceptos objeto de cobertura hipotecaria tienen el carácter de límite de dicha reclamación. Así se deduce igualmente del artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil al disponer 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 lo dispuesto en el párrafo anterior, 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». Por ello, el artículo 132.3.º de la Ley Hipotecaria determina que los registradores calificarán «que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria». Expresamente dice el precepto que no puede exceder de la respectiva cobertura hipotecaria, en relación a cada uno de los conceptos reclamados, esto es principal, intereses ordinarios, intereses de demora, comisiones, costas y gastos.

4. Resultando en el presente expediente que la cantidad reclamada por intereses ordinarios es de 21.581,67 euros y su cobertura hipotecaria es de 5.850 euros, existiendo cargas posteriores y anteriores a la expedición de la certificación de dominio y cargas, de acuerdo con lo expuesto en los anteriores fundamentos de Derecho, el recurso debe ser desestimado.

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

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, 19 de febrero de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.