

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7666 *Resolución de 1 de julio 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 Ávila nº 2, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación recaído en procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don L. P. M., Abogado, en nombre y representación de «Altamira Real State, S.A.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Ávila número 2, don Alfonso Candau Pérez, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación recaído en procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

En decreto de adjudicación, de fecha 17 de junio de 2015, recaído en procedimiento de ejecución hipotecaria número 471/2013 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Ávila, rectificado por otro decreto, de fecha 19 de octubre de 2015, se adjudica la finca registral número 63.165 del Registro de la Propiedad de Ávila número 2 a la sociedad «Altamira Santander Real State, S.A.». En la parte dispositiva del decreto de adjudicación, en su punto 1, consta que se adjudica la finca registral referida «(...) por la cantidad de 111.911,20 euros, que se corresponde con la debida a la parte ejecutante por todos los conceptos con respecto a esta finca»; de la misma manera, en el punto 6 de dicha parte dispositiva se hace constar que «el valor de lo adjudicado ha resultado coincidir con lo que se debe por todos los conceptos con respecto a esta finca, pero ser inferior a la cantidad debida en la presente ejecución», imputándose las cantidades por la que se despachó la ejecución conforme a lo dispuesto en el artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y quedando deuda pendiente por todos los conceptos.

II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Ávila número 2, fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad n.º 2 de Ávila Datos del documento Asiento: 226 Diario 123 Fecha de Presentación: uno de marzo de dos mil dieciséis Fecha documento; cuatro de febrero de dos mil dieciséis Juzgado 1.ª Instancia n.º 2 de Ávila. Ejecución hipotecaria 471/2013. Alfonso Jesús Candau Pérez, Registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Ávila número dos, previa calificación jurídica del precedente documento y examinados los antecedentes del Registro, suspendo la inscripción de la adjudicación a favor de la compañía mercantil Altamira Santander Real Estate, S.A., de la finca registral 63.165 de Ávila, en procedimiento de ejecución hipotecaria 471/2013, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Ávila, a instancia del Banco Santander, S.A., de conformidad con los siguientes Antecedentes de hecho I.—El pasado día 1 de marzo de 2016 se presentó en este Registro bajo el Asiento 226 del Diario 128 testimonio, del decreto firme de adjudicación de fecha 17 de junio de 2015, rectificado por otro decreto de fecha 19 de octubre de 2015, expedido el día 4 de febrero de 2.016 por R. S. H., Secretario del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Ávila, por el que se adjudica a la compañía mercantil Altamira Santander Real Estate, S.A., la finca registral 63.165 de Ávila, perteneciente a este distrito hipotecario, en el procedimiento de ejecución hipotecaria

471/2013. Dicho documento fue liquidado del impuesto correspondiente en la Oficina Liquidadora el día 29 de febrero de 2016. II.—Con la misma fecha y bajo el mismo asiento de referencia se presente mandamiento de cancelación de cargas, firme, dado por duplicado el día trece de enero de dos mil dieciséis por el citado Secretario Judicial, en el que se decreta la cancelación de la hipoteca objeto de ejecución, de la nota de certificación de dominio y cargas que consta al margen de dicha hipoteca, así como de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la hipoteca que se ejecuta. Dicho documento fue liquidado del impuesto correspondiente en la Oficina Liquidadora el día 29 de febrero de 2016. III.—Se acompaña una instancia de libertad de arrendamientos, suscrita en Madrid el día 15 de febrero de 2016 por P. L. S. R. y A. R. G., en nombre y representación de Altamira Santander Real Estate, S.A., cuyas firmas constan legitimadas el día 23 de febrero de 2016 por el Notario de Madrid, Rafael Martínez Die; y el justificante de haberse efectuado, con fecha 17 de febrero de 2016, la comunicación al Ayuntamiento de Ávila de la realización del hecho imponible del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. IV.—Conforme a lo dispuesto en los artículos 133 y 134 de la Ley Hipotecaria y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, dichos decreto y mandamiento de cancelación serán objeto de calificación conjunta, en los términos que resultan a continuación. Fundamentos de Derecho I.—Esta nota de calificación se extiende por el Registrador titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto legal citado. II.—En la parte dispositiva del decreto de adjudicación, en su punto 1, consta que se adjudica la finca registral referida «...por la cantidad de 111.911,20 euros, que se corresponde con la debida a la parte ejecutante por todos los conceptos con respecto a esta finca.»; de la misma manera en el punto 6 de dicha parte dispositiva se hace constar que el valor de lo adjudicado ha resultado coincidir con lo que se debe por todos los conceptos con respecto a esta finca, pero inferior a la cantidad debida en la ejecución, imputándose las cantidades por la que se despachó la ejecución y quedando deuda pendiente. Según lo anterior existe incongruencia con lo dispuesto en el artículo 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 ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de 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 vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiera 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, habiendo salido a subasta únicamente una de ellas, a la que la parte ejecutante asigna el 9,2402% de la deuda según consta en el epígrafe «Sexto» de los Antecedentes de Hecho del documento de referencia, y se adjudica dicha finca 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 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 solo 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 solo 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. En atención a lo expuesto, procede suspender la inscripción de la adjudicación de la citada finca, a favor de la compañía mercantil Altamira Santander Real Estate, S.A. No se toma anotación preventiva de suspensión por no solicitarse. Desde la fecha del asiento de presentación la Ley presume, a todos los efectos, que los derechos inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento practicado, que queda bajo la salvaguardia de los Tribunales. La precedente nota de calificación negativa podrá (...) Ávila a diez de marzo de dos mil dieciséis El Registrador (firma ilegible) Fdo: Alfonso Jesús Candau Pérez».

III

Contra la anterior calificación, don L. P. M., Abogado, en nombre y representación de «Altamira Real State, S.A.», interpuso recurso en el que, resumidamente, expone: Comienza el recurrente recordando que el registrador no puede ni debe inmiscuirse en el fondo de la decisión de un órgano judicial. El control de legalidad procesal corresponde al juez y los registros deben colaborar y cumplir los mandatos firmes que reciben de tales órganos. Este deber de colaboración es doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Continúa señalando que, «bien es verdad que no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquellas que pretendan su acceso al Registro pues la exigencia constitucional derivada del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de indefensión (cfr. art. 24 de la Constitución), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. art. 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 puedan ser afectados han tenido la intervención prevista en la Ley y en las condiciones exigidas según el caso, al objeto de garantizar que no sufran en el mismo Registro las consecuencias de una indefensión procesal.—En estos términos —y no en otros— debe ser entendido el art. 100 del Reglamento Hipotecario (Resolución DGNR de 13 de febrero de 2014) que prevé que el ámbito de la calificación registral se limitará a: 1.—la competencia del Juzgado o Tribunal. 2.—La congruencia del mandato con el procedimientos o juicio en que se hubiere dictado. 3.—Las formalidades extrínsecas del documento presentado. 4.—Los obstáculos que surjan del Registro.—En el presente caso, el Sr. Registrador pretende amparar su resolución en una pretendida incongruencia que no es tal enmendado la plana al Juzgador respecto del refrendo dado por este a la petición de adjudicación efectuada por el ejecutante. Entiende esta parte recurrente que el registrador no puede revisar o entrar en la legalidad de aquellos tramites o hitos procesales establecidos para el procedimiento en cuestión y supervisados por el Juzgador —incluida la cesión de remate que se nos ha hecho— que no estén directamente encaminados a hacer efectivo ese derecho de intervención conferido a los titulares registrales. Lo contrario sería incurrir en extralimitación de su función invadiendo, como aquí sucede, la jurisdicción del órgano judicial. De acuerdo con lo previsto en el art. 682 de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil, el precio en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta constituye (junto con el

domicilio fijado por el deudor para la práctica de requerimientos y notificaciones) uno de los requisitos esenciales que han de constar en la escritura de constitución de hipoteca para que, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, puedan seguirse las particularidades del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados recogidas en las arts. 681 y siguientes de la Ley Procesal. Siendo la inscripción de la hipoteca, por tanto, uno de los pilares básicos de la ejecución hipotecaria (cfr. art. 130 de la Ley Hipotecaria) la fijación de un domicilio a efectos de notificaciones y la tasación son los elementos esenciales sobre los que gira la licitación ofreciendo distintos derechos al pastor, 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 arts. 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Precisamente ese precio es determinante 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 art. 132.4 de la Ley Hipotecaria.—Pero, a juicio de esta parte (...) la calificación objeto de este recurso excede de ese ámbito de control pues éste quedaría circunscrito a la comprobación de la existencia de sobrante y su destino, sobrante que no se ha generado de cara a terceros registrales por cuanto la cantidad por la que mi poderdante se ha adjudicado la finca en la cesión de remate no excede del límite de la responsabilidad hipotecaria fijada en la escritura y tampoco —ojo— se ha cubierto la totalidad de la importante deuda reclamada en el procedimiento por el acreedor cedente, tal y como se hace constar (ex art. 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) en el Decreto de adjudicación dictado por el Juzgado que, como es preceptivo, ha adquirido firmeza con carácter previo a su acceso al Registro.—Obviamente, la deuda es unitaria pero las fincas no responden más que por una parte y habiendo optado el ejecutante por sacar a subasta tan solo una de ellas es palmaria que, partiendo de su valor a efectos de subasta, la adjudicada a mi mandante vía cesión de remate no ha podido cubrir la totalidad de la deuda reclamada. La indivisibilidad de la hipoteca encuentra una excepción en lo dispuesto en los arts. 123 y 124 de la Ley Hipotecaria ya que, tal y como establece la DGRN (entre otras en resolución de fecha 17 de marzo de 1969), el crédito hipotecario puede distribuirse en varias fincas siempre que así se haya acordado voluntariamente entre acreedor y deudor, en cuyo caso, pagada la parte del crédito con que estuviese gravada alguna de las fincas se podrá exigir en cuanto a esta la cancelación parcial de la hipoteca e incluso, podrá elegir el deudor cuando sean varias y en las circunstancias del art. 124, cual de ellas habrá de quedar libre.—De igual modo, si, dentro de un procedimiento en el que la garantía hipotecaria está constituida por varias fincas y el ejecutante optara por sacar a subasta tan solo una de ellas, respondiendo cada una de hasta una determinada cantidad, convenientemente fijada en la escritura, resultaría lógico y en nada incongruente que pudiera optar por la adjudicación de la misma por el importe de su deuda —(de la que responda esa finca)—, tal y como ha ocurrido en este hecho en este caso, con el refrendo del Juzgado. Pretender lo contrario, como hace el Registrador, abocando al ejecutante a la adjudicación de una sola de las fincas por la cantidad que se le adeude por todos los conceptos cuando dicha finca no cubre la deuda ni tal decisión se corresponde con lo interesado por el ejecutante ni se complace con la realidad contable procesal resulta un desatino y cercena, gravemente, su derecho a la tutela judicial efectiva pues anula su capacidad de elección, obligándole a la adjudicación de la finca por toda su deuda «a secas», haciendo imposible el cobro efectivo de la totalidad de su crédito en base a una interpretación injusta de la ley procesal; interpretación que le está vedada y que excede del ámbito de actuación del Registrador.—Con independencia de lo anterior, subraya el recurrente que su mandante en su calidad de cesionario es ajeno por completo a la ejecución hipotecaria mencionada y un tercero de buena fe que se ve ahora perjudicado por la actual calificación negativa.—(...)». En cuanto a la calificación registral que es objeto de recurso, «el Sr. Registrador se escuda, para no inscribir el título, en una pretendida incongruencia de la resolución judicial al indicar que: «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» (sic). Afirma que era forzoso que el procedimiento hubiera concluido quedando completamente satisfecho el crédito del acreedor ejecutante al adjudicarse esa finca por la deuda que se le debe por todos los conceptos.—La primera precisión que debe hacerse es que no es el acreedor ejecutante quien se adjudica la finca sino Altamira Real State, S.A., quien, vía cesión de remate, se adjudica aquella.—Las circunstancias de la deuda pendiente son ajenas a esta parte.—El Sr. Registrador se está extralimitando y apartando de lo que debe ser su ámbito de actuación desde el mismo instante en que da por hecho que la deuda reclamada está completamente cubierta y que la ejecución hipotecaria se tendría que archivar por ese motivo, ignorando y pasando por alto que el propio decreto de adjudicación, y a los efectos del art. 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, deja constancia de la existencia de una importante deuda sin cubrir tras la adjudicación de la finca que se niega a inscribir.—En definitiva, el Sr. Registrador viene a decir en su calificación que para inscribir la adjudicación el acreedor ejecutante tendría que renunciar al resto de la deuda no cubierta y acreditar el archivo de su procedimiento de ejecución hipotecaria, lo que sería absolutamente incompatible con la realidad contable de la deuda pendiente que le está acreditando el propio Juzgado (ex art. 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y con lo previsto en el art. 570 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que establece que la ejecución forzosa solo terminara con la completa satisfacción al acreedor ejecutante.—No existe, pues, la incongruencia que esgrime el Sr. Registrador. La finca adjudicada ha cubierto de forma parcial la deuda del acreedor ejecutante pero no la deuda en su conjunto. Existen cantidades pendientes que la citada adjudicación no ha cubierto y entendemos que la finca debe inscribirse a favor de mi mandante a la que formalmente se le ha cedido el remate y que es ajena por completo a la deuda pendiente y a la que se le impide inscribir un título de propiedad con efecto a terceros con todos los perjuicios que esta situación le acarrea».

IV

El registrador emitió su informe, manteniendo la 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 (1.ª) y 17 (1.ª) de junio de 2016, 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 procedimiento de ejecución hipotecaria 471/2013 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Ávila, se ejecutan simultáneamente, en el mismo procedimiento y por un mismo crédito, dos fincas hipotecadas, habiendo salido a subasta únicamente una de ellas. En el citado procedimiento ha recaído decreto de adjudicación de fecha 17 de junio de 2015, rectificado por otro decreto de fecha 19 de octubre de 2015, por el que se adjudica la finca registral 63.165 a la sociedad «Altamira Santander Real State, S.A.» vía cesión de remate por el ejecutante.

– En la parte dispositiva del decreto de adjudicación, en su punto 1, consta que se adjudica la finca registral referida «(...) por la cantidad de 111.911,20 euros, que se

corresponde con la debida a la parte ejecutante por todos los conceptos con respecto a esta finca».

– En el punto 6 de dicha parte dispositiva se hace constar que el valor de lo adjudicado ha resultado coincidir con lo que se debe por todos los conceptos con respecto a esta finca, pero que al ser inferior a la cantidad debida en la ejecución, queda deuda pendiente.

El registrador entiende que el procedimiento forzosamente ha de concluir quedando completamente satisfecho el crédito del actor, pues se adjudica la finca por lo que se 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.

El recurrente, después de cuestionar si la calificación se extralimita conforme a lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, alega que no es el acreedor ejecutante quien se adjudica la finca sino «Altamira Real State, S.A.», vía cesión de remate por lo que circunstancias de la deuda pendiente le son ajenas y que la indivisibilidad de la hipoteca encuentra una excepción en lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley Hipotecaria por lo que la deuda es unitaria pero las fincas no responden más que por una parte y habiendo optado el ejecutante por sacar a subasta tan solo una de ellas no se ha cubierto la totalidad de la deuda reclamada.

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 y que ha sido objeto de estudio en la reciente Resolución de 17 de junio de 2016, 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 artículo 126 del mismo texto legal, o el artículo 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 solo 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 de la 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 si bien únicamente solicita la subasta de una de ellas adjudicándosela 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 cuando se solicita la ejecución 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. Es más, 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 y obtener con el correspondiente respaldo judicial, como en este caso, 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, 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 el caso de que haya 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 solo esté gravada con la hipoteca ejecutada y la otra finca esté además gravada por otras cargas, lo que afectará no solo 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 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 el acreedor opta por solicitar la subasta de una sola de las fincas y 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, el acreedor señala un porcentaje de atribución de la deuda referida exclusivamente a la finca subastada, hay que tener en cuenta que cuando el acreedor persigue la satisfacción del crédito frente a las varias fincas que lo garantizan nada le obliga a señalar en su demanda inicial la cantidad que reclama sobre cada finca; antes al contrario, se le exige únicamente la especificación de la cantidad que por todos los conceptos es objeto de reclamación única, indicando las razones determinantes de la certeza, subsistencia y exigibilidad de ese crédito, y acompañando el título del que deriva y que ha de tener fuerza ejecutiva, pero nada impide que del mismo modo, en el caso de solicitar que solo una finca sea subastada y admitida tal petición, decisión que cae dentro de la potestad judicial sobre el devenir del procedimiento y sustraída por tanto a la calificación del registrador, determine la deuda correspondiente a cada finca. En caso del error a que se refiere el artículo 695.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil podrá oponerse el ejecutado y cualquier reclamación que el deudor, el tercer poseedor y cualquier interesado efectúe y que verse sobre la certeza, extinción o cuantía de la deuda, se ventilará en el juicio que corresponda, sin producir nunca el efecto de suspender ni entorpecer el procedimiento conforme al artículo 698 de la misma ley. En este caso no hay constancia

de que en el procedimiento se hay producido reclamación alguna sobre la fijación de la cuantía de la deuda.

Posteriormente, 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 último, debe tenerse en cuenta que si hubiese acreedores posteriores, si el valor de adjudicación excediese de las cantidades garantizadas con la hipoteca, que actúan como límite conforme al artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, deberá ponerse a su disposición dicho exceso, 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.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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