

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**15925** *Resolución de 30 de noviembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Algemés, por la que se suspende la inscripción de testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación.*

En el recurso interpuesto por don J. J. B. R., en nombre y representación de la entidad Bankia, S.A., contra la nota de calificación extendida por la registradora titular del Registro de la Propiedad de Algemés, doña María Lorena Santamaría Ara, por la que suspende la inscripción de testimonio del Decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación.

#### Hechos

##### I

En decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación dictados el quince de noviembre de dos mil diecinueve por la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número seis de Alzira, en procedimiento de Concurso abreviado número 745/2016, contra don R.C. C. L. y doña L. V. G., se adjudica en subasta de la mitad indivisa de la finca registral 77 de Algemés, a favor de la entidad Bankia, SA ordenándose la cancelación de cargas.

##### II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Algemés en unión de instancia de libertad de arriendos suscrita el 3 de febrero de 2.020, con firma legitimada notarialmente y de justificante de presentación de plusvalía, fue objeto de una primera calificación en los siguientes términos: Examinado el precedente documento, ha sido calificado por la Registradora que suscribe, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de la Ley y Reglamento Hipotecario, apreciando la existencia de defectos subsanables que impiden la práctica de la inscripción. Por ello suspendo el asiento solicitado en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: 1) Se han omitido las circunstancias personales de don R.C.C. L. y doña L. V. G., al ser necesaria la constancia de dichas circunstancias personales para permitir una perfecta identificación de las personas contra las que se dirige el procedimiento. Así mismo, se han omitido las circunstancias sociales del adjudicatario. Todo ello de conformidad con los principios de especialidad, calificación y tracto sucesivo de los artículos 9, 18, 20 LH; 51, 100, 140 RH; 656, 659, 681 y siguientes de la LEC. 2) Nos encontramos ante un Testimonio de un Decreto de adjudicación por subasta de la mitad indivisa de la finca 77 de Algemés, derivado del procedimiento concursal consecutivo abreviado número 745/2016, seguido contra los concursados don R.C.C. L. y doña L. V. G., pero no se aporta ningún otro tipo de documentación. Debiendo efectuarse una reseña sucinta, pero suficiente, de la declaración del concurso de los concursados, su fecha, con el nombramiento de los administradores y aceptación del cargo de administrador concursal, así como una aclaración sobre la fase del concurso en la que se realiza la presente subasta, es decir, estando simplemente declarados en concurso los concursados, en fase de liquidación (con aportación del plan de liquidación debidamente aprobado y notificado a los acreedores y resolución de las posibles causas de oposición al mismo), o de convenio, debiendo presentar la documentación pertinente

para poder entrar a calificar el documento presentado. A lo dicho debe tenerse presente que si aún se está en la fase de declaración del concurso, el Juez del concurso debe declarar que los bienes no son necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor, pues es éste el competente para realizar tal manifestación, tal y como determina el artículo 56 de la Ley concursal, según redacción dada por la Ley 17/2014, de 30 de septiembre, circunstancia que confirma la resolución de la DGRN de 12 de junio de 2012, de 5 de agosto de 2013, de 19 de enero de 2.017. Sobre este punto se debe traer a colación la RDGRN de 10 de enero de 2.017 al decir: «En el sistema legal vigente las ejecuciones de garantías reales tras la declaración de concurso del titular del bien o del derecho sobre el que se hubiera constituido la garantía se rigen por un conjunto de reglas especiales (artículos 56, 57 y 155 de la Ley Concursal), que con las matizaciones introducidas por una muy rica jurisprudencia menor, pueden sintetizarse en las siguientes: la primera de esas reglas es aquella según la cual, desde la declaración de concurso, los titulares de derechos reales de garantía, sobre bienes o derechos de la masa activa necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado, no pueden iniciar procedimientos de ejecución o realización forzosa sobre esos bienes o derechos. La segunda, aquella según la cual, desde la declaración de concurso, las actuaciones de ejecución o realización forzosa ya iniciadas a esa fecha sobre cualesquiera bienes o derechos de la masa activa quedarán suspendidas, si no lo hubiesen sido ya como consecuencia de la comunicación por el deudor del inicio de negociaciones con los acreedores, aunque ya estuviesen publicados los anuncios de subasta. La tercera regla se refiere a que los titulares de derechos reales de garantía, sobre bienes o derechos de la masa activa no necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado que pretendan iniciar procedimientos de ejecución o realización forzosa sobre esos bienes o derechos o que pretendan alzar la suspensión deberán acompañar a la demanda o incorporar al procedimiento judicial o administrativo cuya tramitación hubiera sido suspendido el testimonio de la resolución del juez del concurso que declare que no son necesarios para esa continuidad. Cumplido ese requisito podrá iniciarse la ejecución o alzarse la suspensión de la misma y ordenarse que continúe ante el que era originariamente competente para tramitarla. La declaración del carácter necesario o no necesario de cualquier bien o derecho integrado en la masa activa corresponde al juez del concurso, a solicitud del titular del derecho real, previa audiencia de la administración concursal. Naturalmente, la previa declaración del carácter necesario de un bien o derecho no impedirá que se presente por el titular del derecho real una solicitud posterior para que se declare el carácter no necesario de ese mismo bien o derecho cuando hayan cambiado las circunstancias. La cuarta regla se refiere al fin de la prohibición de inicio o continuación de ejecuciones de garantías reales sobre cualquier clase de bienes. Según esta regla, los titulares de derechos reales de garantía sobre cualesquiera bienes o derechos de la masa activa, podrán iniciar procedimientos de ejecución o realización forzosa sobre esos bienes o derechos y continuar aquellos cuya tramitación hubiera sido suspendida desde la fecha de eficacia de un convenio que no impida el ejercicio del derecho de ejecución separada; o desde que hubiera transcurrido un año a contar desde la fecha de declaración de concurso sin que hubiera tenido lugar la apertura de la liquidación. Y la quinta regla tiene como objeto determinar los efectos de la apertura de la fase de liquidación de la masa activa sobre las ejecuciones de garantías reales: la apertura de la fase de liquidación producirá la pérdida del derecho a iniciar la ejecución o la realización forzosa de la garantía sobre bienes y derechos de la masa activa por aquellos acreedores que no hubieran ejercitado estas acciones antes de la declaración de concurso. Las ejecuciones que hubieran quedado suspendidas como consecuencia de la declaración de concurso se acumularán al concurso de acreedores como pieza separada. Desde que se produzca la acumulación, la suspensión quedará sin efecto. La apertura de la fase de liquidación de la masa activa unifica el tratamiento de unos y otros bienes. «Todo ello de conformidad con los principios de especialidad y calificación de los artículos 2-4, 9, 18, 20 y 257 LH; 10, 51, 55, 98, 140, 143, 386 a 391 RH; 8, 21, 23, 24,

26 a 40, 43.2 y 43.3, 44, 54, 55 a 57, 90, 149 y 155 de la Ley Concursal de 9 de julio de 2003; así como las RDGRN citadas y las RDGRN de 8 de junio de 2.015, 27 de febrero y 15 de marzo de 2.019. 3) La finca registral 77 del término municipal de Algemés pertenece a don R.C.C. L. y don F. J.C. L., por mitad e iguales partes indivisas. La finca se encuentra gravada con una hipoteca en la que figuran como prestatarios los cónyuges don R.C.C. L. y doña L. V. G. y los cónyuges don F. J. C. L. y doña C. P. R., crédito hipotecario del que hoy es titular la entidad Bankia, SA y sobre el cual no consta ninguna nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas a los efectos de los artículos 656, 688 de la LEC. Hipoteca unitaria al ser constituida como un sólo crédito hipotecario en los términos del artículo 217 del RH. A su vez, se encuentra gravada con unas anotaciones preventivas de embargo, estando en concreto la anotación letra H dirigida contra los dos titulares registrales, habiéndose practicado la anotación de embargo sobre el pleno dominio de la finca, sin distribución de cantidades respecto de cada deudor, a favor de la entidad Banco Santander, SA, todo ello en los términos que resultan de los artículos 42 y 43 LH; 140 y 166 de su Reglamento. De modo que no puede procederse a la cancelación de dichas cargas (hipoteca y anotación de embargo letra H) pues el crédito no aparece distribuido entre ambos deudores, siendo necesaria la previa distribución del mismo para poder proceder a dicha cancelación (previo consentimiento de las partes afectadas) o el consentimiento expreso de los acreedores para su cancelación. Todo ello de conformidad con los principios de tutela judicial efectiva, consentimiento formal, calificación, especialidad y tracto de los artículos 24 CE; 6, 9, 18, 20, 42, 43, 76, 77, 79, 80-2, 82, 83, 122, 144 LH; 51, 54, 98, 140, 166, 174, 179, 216 a 221 RH; 393, 1.137 a 1.148 del Código Civil; artículo 55 y 149 de la Ley Concursal; RDGRN 26 de mayo de 2.001, 19 de octubre de 2.016. 4) Por otra parte, si la presente adjudicación en subasta ha sido celebrada en cumplimiento del plan de liquidación, tanto la aprobación del remate como la orden de cancelación de cargas son competencia exclusiva del Juez, mediante auto, en el cual deberán determinarse las cargas a cancelar, sin que en esta materia sea competente el Letrado de la Administración de Justicia, por lo que habría de presentarse dicho Auto. Así resulta del art. 149-5 de la Ley Concursal, en relación con los artículos 165 y 233 del RH. RDGRN 27 de febrero de 1.977, 11 de abril de 1.991, 19 de febrero de 2.007, 19 de octubre de 2.015, 6 de febrero de 2.018 y 18 septiembre de 2.019; STS 12-12-2014. Se recuerda que en el Antecedente de Hecho Segundo se dice que «se dictó Decreto de 25 de septiembre de 2.018 por el que se acordaba la pública subasta de la mitad indivisa de la finca 77 de Algemés con las condiciones establecidas en el artículo 149 de la Ley Concursal...». Artículo que vuelve a ser citado en el razonamiento único del Decreto, debiendo tenerse presente que el mismo regula las reglas de liquidación. Todo ello de conformidad con los principios de especialidad y calificación de los artículos y Resoluciones previamente citados y de los artículos 9 y 18 LH; 51 y 100 del RH.

Posteriormente se volvió a presentar la misma documentación acompañado de Decreto de adición dictado por la misma Letrada el dieciocho de mayo de dos mil veinte, fue objeto de una nueva calificación en los siguientes términos: 1) Queda subsanado en cuanto al punto 1); y parcialmente en cuanto al punto 2), pues continúa faltando la aportación del plan de liquidación debidamente aprobado y notificado a los acreedores, y la resolución de las posibles causas de oposición al mismo, debiendo presentar la documentación pertinente para poder entrar a calificar el documento presentado, más cuando en el punto 5 del Decreto de adición consta que "la cancelación de la carga hipotecaria... se acuerda por lo dispuesto en el plan de liquidación...". Reiterando por ello en la presente nota el defecto señalado con el número dos en la nota de calificación de 27 de marzo de 2.020, todo ello de conformidad con los principios de especialidad y calificación de los artículos 2-4, 9, 18, 20 y 257 LH; 10, 51, 55, 100, 140, 143, 386 a 391 RH; 8, 21, 23, 24, 26 a 40, 43.2 y 43.3, 44, 54, 55 a 57, 90, 149 y 155 de la Ley Concursal de 9 de julio de 2003; así como las RDGRN citadas y las RDGRN de 8 de Junio de 2.015, 27 de febrero, 15 de marzo y 10 de diciembre de 2.019. 2).—Se sigue confirmando el defecto advertido en el punto 3) de la anterior nota de calificación de

fecha 27 de marzo de 2020, puesto que continúa sin haberse distribuido el crédito entre ambos deudores, siendo necesaria la previa distribución del mismo para poder proceder a la cancelación de las cargas (previo consentimiento de las partes afectadas) o el consentimiento expreso de los acreedores para su cancelación, ya que la finca se encuentra gravada con una hipoteca en la que figuran como prestatarios los cónyuges don R. C. C. L. y doña L. V. G. y los cónyuges don F. J. C.L. y doña C. P. R., cuyo titular es la entidad Bankia, SA, la cual tiene carácter unitario al ser constituida como un sólo crédito hipotecario en los términos del artículo 217 del RH; y a su vez dicha finca se encuentra gravada con unas anotaciones preventivas de embargo, estando en concreto la anotación letra H dirigida contra los dos citados titulares registrales, habiéndose practicado la anotación de embargo sobre el pleno dominio de la finca, sin distribución de cantidades respecto de cada deudor, a favor de la entidad Banco Santander, SA.

Todo ello de conformidad con los principios de tutela judicial efectiva, consentimiento formal, calificación, especialidad y tracto de los artículos 24 CE; 6, 9, 18, 20, 42, 43, 76, 77, 79, 80-2, 82, 83, 122, 144 LH; 51, 54, 100, 140, 166, 174, 179, 216 a 221 RH; 393, 1.137 a 1.148 del Código Civil; artículo 55 y 149 de la Ley Concursal; RDGRN 26 de mayo de 2001, 2 de septiembre de 2013, 5 de septiembre de 2014, 2 de julio y 22 de septiembre de 2015, 19 de octubre de 2016, 20 de septiembre de 2019. 3.—Igualmente se sigue confirmando el defecto advertido en el punto 4), pues no consta el auto en virtud del cual se procede a la aprobación del remate y se ordena la cancelación de las cargas, y en el cual tiene que determinarse las inscripciones y anotaciones posteriores al crédito del actor que hayan de cancelarse, con referencia expresa al número o letra, folio y tomo donde consten, y que resultan de la certificación registral de títulos y gravámenes de la referida finca, puesto que si la presente adjudicación en subasta ha sido celebrada en cumplimiento del plan de liquidación, tanto la aprobación del remate como la orden de cancelación de cargas son competencia exclusiva del Juez. Así resulta del art. 149-5 de la Ley Concursal, en relación con los artículos 165 y 233 del RH; RDGRN 27 de febrero de 1977, 11 de abril de 1991, 19 de febrero de 2007, 19 de octubre de 2015, 6 de febrero de 2018, 18 septiembre y 10 de diciembre de 2019; STS 12-12-2014, de conformidad con los principios de especialidad, calificación y tracto de los artículos y Resoluciones previamente citados y de los artículos 9, 18, 20, 82 y 83 LH; 51 y 100 del RH. Dándose por reiterados los defectos señalados con los números 2, 3 y 4 en la nota de calificación de 27 de marzo de 2020, que se dan aquí por reproducidos, con las matizaciones introducidas en la presente. El defecto se considera subsanable. ... Algemesí, 23 de julio de 2020. La Registradora.

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. J. B. R., en nombre y representación de la entidad Bankia, S.A., interpone recurso en base a las siguientes alegaciones: Alegaciones: Preliminar. - Antecedentes judiciales. 1.—Decreto de aprobación de remate y adjudicación del 50% de la mitad indivisa de la Finca Registral n.º 77 del Registro de la Propiedad de Algemesí. En el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Alzira se ha tramitado el Concurso Consecutivo abreviado n.º 745/16 de don R.C.C.L. y D.ª L. V. G. En el seno de este procedimiento se solicitó, por parte del Administrador Concursal —don J.A.L.—, la celebración de la subasta pública electrónica de la mitad Indivisa de la Finca registral n.º 77 del Registro de la propiedad de Algemesí, Tomo 2.142; Libro 774; Folio 56. Asimismo, en sede concursal, se acordó la celebración de la referida subasta mediante Decreto de 25 de septiembre de 2018. Celebrada la subasta pública, a su cierre se constató que la puja máxima para el bien subastado fue la ofrecida por Bankia S.A, ascendiendo dicha puja a 57.600 €. Al ser la mejor puja inferior al 50% del valor de tasación, el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Alzira dio traslado a la administración concursal para que, cumpliendo con lo dispuesto en la ley, tratase de recabar una mejor postura que mejorara la ofrecida por Bankia S.A. En fecha 26 de marzo de 2019, se puso de manifiesto la inexistencia de ninguna postura superior a la presentada por Bankia.

Finalmente, el 2 de mayo de 2019, el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Alzira procedió a aprobar el remate de la mitad indivisa de la finca n.º 77 del Registro de la Propiedad de Algemesí a favor de Bankia S.A por la suma de 57.600€. 2. Calificación negativa del Registro de la Propiedad de Algemesí. Una vez que el Decreto de aprobación del remate de 2 de mayo de 2019 adquirió firmeza, se procedió a solicitar su inscripción en el Registro de la Propiedad de Algemesí. Sin embargo, la inscripción del asiento quedó suspendida por varios defectos entre los que se encuentra el recurrido. En este caso, el presente recurso se interpone contra el defecto advertido en el punto 2) – punto 3) de la nota de calificación de fecha 27, de marzo de 2020–. El Registro de la Propiedad considera que no se ha distribuido «el crédito entre ambos deudores, siendo necesaria la previa distribución del mismo para poder proceder a la cancelación de las cargas (previo consentimiento de las partes afectadas) o el consentimiento expreso de los acreedores para su cancelación». A nuestro juicio, entendemos que no resulta pertinente el requerimiento conferido a indicar la distribución del crédito entre los deudores –ni recabar el consentimiento previo de las partes afectadas o del acreedor hipotecario–, ya que en ningún caso procede practicar la cancelación de la hipoteca que grava la finca, habida cuenta que sigue existiendo saldo impagado del préstamo hipotecario. Y no procede tampoco distribuir la responsabilidad entre los deudores ya que los prestatarios son deudores solidarios, y, siguen, por tanto, respondiendo de forma solidaria de la deuda existente, independientemente de la adjudicación al acreedor hipotecario de la mitad indivisa de la finca hipotecada. Única.–no es pertinente la distribución del crédito entre los deudores. A nuestro entender –dicho sea, con el debido respeto y en estrictos términos de defensa–, el Registro de la Propiedad de Algemesí parte de una premisa equivocada, ni el Juzgado ha acordado, ni esta parte ha instado, la cancelación de la hipoteca a favor de Bankia, sino tan solo la cancelación de las cargas posteriores que afectan, en exclusiva, al concursado. don R.C., así como la inscripción del Decreto de aprobación del remate de la mitad indivisa de la finca 77 y por un precio cierto –57.600 euros–. Todo ello, sin alterar el régimen de responsabilidad y garantías inicialmente pactado. Es decir, no se pretende cancelar la hipoteca en su día constituida a favor de Bankia, sino que el Registro tenga constancia de que se ha abonado parcialmente parte del crédito hipotecario con la adjudicación a favor de acreedor da una mitad indivisa de la finca hipotecada. No obstante, que se haya abonado parte del préstamo hipotecario no implica que la garantía hipotecaria deba cancelarse o modificarse, pues la garantía hipotecaria inicialmente pactada sobre la finca registral 77 sigue subsistiendo íntegramente por el importe no cubierto del crédito. Como afirma la calificación recurrida, nos encontramos ante una única hipoteca que grava una única finca registral –F.R. n.º 77 del Registro de la Propiedad de Algemesí–. El artículo 217 del Reglamento Hipotecario recoge expresamente este supuesto: «Si se tratare de hipotecar varios derechos integrantes del dominio o participaciones pro indiviso de una finca o derecho, podrán acordar los propietarios o titulares respectivos, para los efectos del artículo anterior, la constitución de una sola hipoteca sobre la totalidad de los derechos, sin que sea necesaria la previa distribución». Así pues, *a sensu contrario*, el propio artículo 217 del Reglamento Hipotecario rechaza que sea necesario llevar a cabo distribución alguna del crédito entre los deudores en hipotecas sobre participaciones en proindiviso de una finca. En consecuencia, entendemos que, aunque el crédito se satisfaga parcialmente a través de la adjudicación parcial de la finca al acreedor, no cabe distribuir el crédito entre los deudores ya que: i) la deuda de ambos frente al acreedor hipotecario es solidaria; ii) no concurre causa de cancelación de la hipoteca (el crédito garantizado sigue vigente); iii) la hipoteca es una garantía única y recae sobre la totalidad del bien gravado, con independencia del número de hipotecantes. El Decreto que pretende inscribirse únicamente afecta a la mitad indivisa de la finca 77 del Registro de la Propiedad de Algemesí, y no a la totalidad de la finca registral, por lo que su inscripción no conlleva la cancelación de la hipoteca constituida ya que el crédito hipotecario sigue existiendo –aunque sea por menor importe–. La, adjudicación del 50% de la finca 77 no supone la extinción del crédito hipotecario ni la cancelación de su

garantía. En este sentido resulta claro el artículo 122 de la Ley Hipotecaria: «La hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantizada, y sobre cualquiera parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido; pero sin perjuicio de lo que se dispone en los dos siguientes artículos». Por tanto, como dispone el citado artículo, el derecho de hipoteca a favor de Bankia sobre la finca 77 del Registro de la Propiedad de Algemesi subsiste de manera íntegra pese a la adjudicación de su mitad indivisa. La adjudicación del 50% de la citada finca –como establece el art. 122 LH– conlleva únicamente la reducción del crédito, pero no afecta a la vigencia de su garantía real. En ningún caso, la adjudicación de la mitad indivisa de la finca 77 implica que se cancele la hipoteca, pero sí la cancelación de las otras cargas que gravan la finca que se constituyeron en su día con origen de deudas contraídas por el concursado, don R. C. C. L. frente a terceros, todo ello en cumplimiento con lo dispuesto en el Plan de Liquidación aprobado en el procedimiento concursal, habida cuenta que dichas garantías a favor de terceros, al ser posteriores a la garantía inscrita a favor del adquirente de la finca, sí quedan afectados por la adjudicación, y debe procederse a su cancelación. Esta argumentación ha sido igualmente expuesta por la propia Administración Concursal en el procedimiento concursal vigente del copropietario, D. Francisco Cerdán. Escrito del que acompañamos copia con este recurso y al que nos remitimos en lo no expresamente manifestado en este escrito en relación con la Improcedencia de cancelar ni parcial, ni totalmente, la garantía inscrita a favor de Bankia. Subsiste, en cambio, la hipoteca que grava la finca, sin que, por esta adjudicación, se deba requerir a la adjudicataria a distribuir el crédito entre los deudores. No obstante, como no podría ser de otra forma, la responsabilidad personal de cada uno de los hipotecantes se verá reducida en proporción con la disminución de la deuda pendiente operada por la adjudicación de la mitad indivisa a favor de Bankia S.A., pero no implica, bajo ningún concepto, la cancelación de la hipoteca. Por todo lo expuesto, y en atención a lo dispuesto en la Ley hipotecaria, resulta Improcedente el requerimiento conferido por el Registro de la Propiedad a determinar la distribución del crédito entre los deudores ya que la hipoteca subsiste en su integridad y no existe título legal que permita su cancelación. En consecuencia, la calificación negativa del Registro a la inscripción de nuestro título, y a la cancelación de las cargas posteriores a la inscrita a favor de Bankia no se ajusta a derecho y debe ser revocada.

#### IV

La registradora, emite su informe confirmando su calificación y forma expediente que eleva a esta Dirección.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos, 18, 119, 120, 122, 123, 124, de la Ley Hipotecaria 644 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1156, 1172, 1255, 1857 y 1860 del Código Civil; 216, 217, 218 y 221 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 diciembre de 2020 las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública anterior Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de julio de 2.006, 16 de abril de 2.009, 26 de septiembre de 2.017, 6 de junio de 2.018, entre otras respecto a la aplicación del artículo 326 de la Ley Hipotecaria., Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de febrero de 1994, 3 de enero de 1.996, 2 de marzo de 2015, 4 de febrero y 5 de marzo de 2020, en relación con la indivisibilidad de la hipoteca.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

– Don R.C. C. L. y doña L. V. G., son dueños de la mitad indivisa de la finca registral número 77.

– La finca se encuentra gravada con una hipoteca en la que figuran como prestatarios solidarios los citados cónyuges don R.C.C. L. y doña L. V. G. y los cónyuges don F. J. C. L. y doña C. P. R., dueños de la otra mitad indivisa de la finca, crédito hipotecario del que es titular la entidad Bankia, SA y sobre el cual no consta ninguna nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas a los efectos de los artículos 656, 688 de la LEC.

– Dicha hipoteca se constituyó con carácter unitario y sin distribución de responsabilidad entre las cuotas indivisas.

– También se encuentra gravada con varias anotaciones preventivas de embargo, estando en concreto la anotación letra H dirigida contra los dos titulares registrales, habiéndose practicado la anotación de embargo sobre el pleno dominio de la finca, sin distribución de cantidades respecto de cada deudor, a favor de la entidad Banco Santander, SA,

– En el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Alzira se ha tramitado procedimiento de Concurso abreviado n.º 745/16 respecto de los citados don R.C.C.L. y doña L. V. G.

– En el seno de este procedimiento se solicitó, por parte del Administrador Concursal, la celebración de la subasta pública electrónica de la mitad indivisa de la Finca registral n.º 77 propiedad de los concursados. Mediante Decreto de 25 de septiembre de 2018 se acordó la celebración de la referida subasta.

– Consecuentemente, lo que se ejecuta es el plan de liquidación concursal, no la hipoteca.

– Finalmente, mediante decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación dictados el quince de noviembre de dos mil diecinueve por la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número seis de Alzira, en procedimiento de Concurso abreviado número 745/2016, contra don R.C. C. L. y doña L. V. G., se adjudica en subasta de la mitad indivisa de la finca registral 77 de Algemés, a favor de la entidad Bankia, SA ordenándose la cancelación de cargas referidas a esa mitad indivisa.

La registradora, entre otros defectos que no son objeto de recurso, suspende la inscripción del auto de adjudicación y mandamiento de cancelación el crédito entre ambos deudores, por entender que no puede procederse a la cancelación de la hipoteca pues el crédito no aparece distribuido entre ambos deudores, siendo necesaria la previa distribución para poder proceder a dicha cancelación. Así mismo la finca aparece gravada en su totalidad por la anotación de embargo letra H extendida en virtud de procedimiento dirigido contra los respectivos propietarios de cada mitad indivisa de la finca, sin que conste distribución de responsabilidad.

El recurrente opina que no resulta pertinente el requerimiento de indicar la distribución del crédito entre los deudores –ni recabar el consentimiento previo de las partes afectadas o del acreedor hipotecario–, ya que en ningún caso procede practicar la cancelación de la hipoteca que grava la finca. habida cuenta que sigue existiendo saldo impagado del préstamo hipotecario.

2. Como cuestión previa, la registradora en su informe señala que se requirió al interesado para que se acreditara la representación alegada, pues para justificar la misma aporta una fotocopia de testimonio de escritura pública autorizada por el notario de Madrid, don Joaquín María Rovira Perea, el uno de octubre de dos mil catorce, bajo el número 997 de su protocolo, sin aportarse testimonio de dicha copia autorizada de subapoderamiento ni de la propia escritura por la que Bankia, SA confiere poder a la entidad Gestores Administrativos Reunidos, SA.

Pero no obstante lo anterior, tratándose de poderes inscritos en el Registro Mercantil, puede consultarse el mismo al efecto de comprobar la representación alegada facilitando la tramitación del recurso, por lo que no procede declarar su extemporaneidad.

Así mismo como cuestión previa, debe reiterarse que para la resolución del recurso no pueden tenerse en cuenta documentos distintos a los que el registrador tuvo a la vista para efectuar su calificación.

El recurrente aporta un escrito en el que además de adjuntar la documentación que se le había requerido por la registradora como instructora del expediente, realiza una nueva petición, solicitando expresamente que se adicione al anterior recurso, y junto con el mismo se acompaña, entre otros, copia simple de la escritura de dación para pago de deuda y cancelación de hipoteca autorizada por el notario de Valencia, don César Belda Casanova, el dieciséis de septiembre de dos mil veinte, bajo el número 684 de su protocolo.

El recurrente manifiesta que como consecuencia de la citada escritura Bankia adquirió el pleno dominio de la mitad indivisa restante de la finca registral número 77 de Algemesí lo que redundaría en la improcedencia de informar distribución alguna de la responsabilidad hipotecaria pactada en relación con los que fueran antes titulares del inmueble en proindiviso. Pues, adquirida la totalidad de la propiedad por Bankia, la carga hipotecaria se cancela en su totalidad por confusión entre acreedor y titular de la finca.

Pues bien, ni la escritura citada puede tenerse en cuenta para la resolución del recurso ni es en absoluto procedente que ahora el recurrente cambie su petición inicial solicitando ahora que se inscriba la cancelación.

Lo procedente, si el interesado considera que han cambiado las circunstancias de hecho, es desistir del recurso, aportando al Registro toda la documentación que ahora se acompaña para obtener una nueva calificación.

3. Entrando en el fondo del recurso, la exigencia de distribución de responsabilidad hipotecaria entre varias fincas hipotecadas es una consecuencia del principio de especialidad registral (cfr. artículo 119 L.H.).

El artículo 216 del Reglamento Hipotecario señala que no se inscribirá ninguna hipoteca sobre varias fincas, derechos reales o porciones ideales de unas y otros, afectos a una misma obligación, sin que por convenio entre las partes o mandato judicial se determine la cantidad de que cada finca porción o derecho deba responder.

Consecuentemente con lo anterior, no se admiten, por regla general 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 citado artículo 119 de la Ley Hipotecaria, y se corrobora en otros como el artículo 124 o el 126 del mismo texto legal.

No obstante lo anterior, la titularidad proindiviso de las fincas no impide la posibilidad de constituir una única hipoteca sobre su totalidad.

En efecto, cuando se hipotequen varios derechos integrantes del dominio o participaciones indivisas de una finca o derecho, los titulares respectivos podrán acordar la indivisibilidad de la hipoteca al amparo de lo dispuesto en el artículo 217 del Reglamento Hipotecario; esto es, «la constitución de una sola hipoteca sobre la totalidad de los derechos, sin que sea necesaria la previa distribución».

La regla de la indivisibilidad de la hipoteca, supone que la misma persiste íntegra e idéntica, aunque el crédito o la finca posteriormente se dividan o, aunque se extinga la comunidad entre los titulares, salvo que así lo acuerden acreedor y deudor procediendo a la distribución de la garantía.

Mientras esto no suceda, el acreedor hipotecario sólo podrá hacer efectivo su derecho en estos casos dirigiéndose contra la totalidad de la finca. Por su parte, cualquiera de los deudores podrá cumplir la prestación exigida para la satisfacción del interés del acreedor con efectos liberatorios para todos los demás obligados al pago.

El carácter unitario de la hipoteca afecta así mismo a la hora de su ejecución, no pudiendo llevarse a cabo la misma de forma parcial. De esta forma ni el acreedor podrá exigir que recaiga sobre una parte del crédito garantizado, puesto que no hay atribución de cuotas del crédito, ni tampoco podrá llevarse a cabo la ejecución sobre la parte ideal de la finca que le corresponda a uno de los deudores aun cuando el impago procediese solo de este. Para ello debe mediar el consentimiento de las partes.

Del mismo modo, no podrá cancelarse parcialmente la hipoteca respecto de una porción indivisa de la finca si no media previa distribución. Lo que si podrá tener reflejo

registral es la minoración de la deuda, pero esta minoración no implicara por si sola la distribución de la responsabilidad hipotecaria.

4. El supuesto de este expediente presenta características propias.

En cumplimiento del plan de liquidación aprobado en el concurso, se subasta la mitad indivisa de la finca perteneciente al deudor concursado, ordenándose la cancelación de la hipoteca que la grava. Pero la referida hipoteca recae sobre la totalidad de la finca concurriendo como deudores los titulares de las mitades indivisas de la misma, sin que en su constitución se hiciera distribución alguna del crédito, ni de la responsabilidad hipotecaria, encontrándonos pues en el supuesto de una hipoteca unitaria.

En consecuencia, la mitad indivisa del deudor concursado consta como activo en la masa del concurso, pero debiendo computarse la totalidad del crédito garantizado con la hipoteca como pasivo, pues conforme se ha dicho anteriormente, la responsabilidad es global no pudiendo circunscribirse a parte de la deuda ni a una porción ideal del inmueble.

El decreto de adjudicación se limita a indicar que se adjudica la mitad indivisa de la finca, inmueble subastado propiedad del concursado, a favor del acreedor Bankia S.A.

En cuanto al mandamiento de cancelación de cargas, en contra de la opinión del recurrente que afirma que solo se acordó la cancelación de las cargas posteriores, de la dicción literal del mismo resulta que se ordena también la cancelación de la hipoteca, lo que se confirma con el Decreto de Adición de dieciocho de mayo de dos mil veinte, en el que se especifica que las cancelaciones, tanto de la hipoteca como de las cargas posteriores, se ordenan únicamente en relación con la parte indivisa del concursado.

Conforme se ha dicho anteriormente el carácter unitario de la hipoteca impide, como regla general, que su cancelación pueda llevarse a cabo de forma parcial.

No obstante en el supuesto concreto de este expediente la purga de la hipoteca no es consecuencia de la ejecución de la garantía sino de la subasta judicial de la mitad indivisa del concursado que debe conducir a su adjudicación libre de cargas conforme al artículo 149.5 de la Ley Concursal en su redacción aplicable a este supuesto, que dispone la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales, salvo las que gocen de privilegio especial conforme al artículo 90 y se hayan transmitido al adquirente con subsistencia del gravamen, lo que no sucede en este caso. Por otro lado, la situación concursal de uno de los deudores solidarios no altera ni modifica la relación del otro deudor con el acreedor que puede seguir reclamando de este el pago íntegro de la deuda en tanto no le ha sido satisfecha.

En consecuencia, la adquisición por el postor, en este caso el acreedor hipotecario, de la mitad indivisa del concursado, implicará que la garantía hipotecaria pase a recaer únicamente sobre la otra mitad indivisa de la finca, si bien, como consecuencia de la subasta, quedará minorada en la cantidad correspondiente al remate, sin perjuicio de las relaciones internas entre codeudores.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 30 de noviembre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.