

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

4914 *Resolución de 8 de abril de 2015, 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 San Cristóbal de la Laguna n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un decreto dictado en autos de procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña M. M. G C. P., Procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «BBVA RMBS 5 Fondo Titulización de Activos», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de San Cristóbal de la Laguna número 2, don José Maria Sieira Gil, por la que se suspende la inscripción de un decreto dictado en autos de procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

Mediante decreto dictado con fecha 18 de diciembre de 2013 por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de San Cristóbal de La Laguna, donde se sigue procedimiento de ejecución hipotecaria del artículo 681 de la Ley de Enjuiciamiento Civil número 292/2011, seguido a instancias de la entidad «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», contra don I. L. M., don I. L. L. y doña M. D. M. F., se decretó la adjudicación a la entidad ejecutante de las fincas registrales 7.957 y 7.945, vivienda y garaje con trastero respectivamente, habiéndose cedido el remate a favor de la entidad «BBVA RMBS 5 Fondo Titulización de Activos»; ordenándose asimismo, la cancelación de la inscripción de hipoteca origen del procedimiento, y de todas las inscripciones y anotaciones practicadas con posterioridad a aquella.

II

Presentado testimonio del citado decreto en el Registro de la Propiedad de San Cristóbal de la Laguna número 2, fue objeto de la siguiente calificación: «Calificado con fecha de hoy el documento presentado, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, suspendo la inscripción del mismo de acuerdo a los siguientes: Hechos: Primero.—Que el pasado día trece de octubre doña M. O. P., presentó en esta Oficina Testimonio, que también sirve de mandamiento de cancelación, del Decreto dictado con fecha 18 de diciembre de 2013, expedido por duplicado por el Secretario del Juzgado de Primera Instancia número tres de La Laguna, el día 17 de febrero de 2014, donde se sigue procedimiento de ejecución hipotecaria del artículo 681 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, número 292/2011, en unión de Diligencia de adición del referido Juzgado de fecha 20 de noviembre de 2014, presentado bajo el asiento 766 del Diario 94. Segundo.—Que en el documento presentado en el procedimiento al principio indicado seguido a instancias de la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., contra don I. L. M. y don I. L. L. y doña M. D. M. F., se decreta la adjudicación a la entidad ejecutante de las fincas registrales 7957 y 7945/3 del término de Tegueste, vivienda y garaje con trastero respectivamente, habiéndose cedido el remate a favor de la entidad BBVA RMBS 5 FTA; ordenándose asimismo, la cancelación de la inscripción de hipoteca origen del procedimiento, y de todas las inscripciones y anotaciones practicadas con posterioridad a aquella. Tercero.—Del estudio de los libros del Registro resulta que: 1) Por medio de la inscripción 6.ª de la finca 7.957 y 3.ª de la 7945/3 se inscribió la hipoteca autorizada en escritura de la Notario del Puerto de la Cruz doña Inmaculada Espiñeira Soto el 10 de

diciembre de 2004, número 2.145 de protocolo. Dicha hipoteca fue ampliada y modificada en escritura autorizada por la misma Notario de fecha 10 de agosto de 2007, número 1.230, que causo las inscripciones 8.^a y 4.^a, respectivamente, de dichas fincas, por un importe de 45.000 euros de principal. Que según consta en la nota practicada al margen de las citadas inscripciones 8.^a de la 7.957 y 4.^a de la finca 7945/3 de ampliación y modificación de hipoteca, con fecha 2 de julio de 2013 fue expedida certificación del artículo 688 de la L.E.C. para procedimiento seguido en Juzgado de Primera Instancia número tres de La Laguna número 292/2011, en virtud de mandamiento de fecha 20 de junio de 2013, donde constaba expresamente que la hipoteca que se ejecutaba es la de la escritura de novación de fecha 10 de agosto de 2007, y en consecuencia solo se practicó dicha nota marginal al margen de las inscripciones de modificación y ampliación citadas y no de la hipoteca inicial. 2) Que doña A. R. G., y su hija, tienen atribuido el uso y disfrute de la vivienda objeto de ejecución, registral 7957, en virtud de procedimiento de medidas provisionales coetáneas seguido en el Juzgado de Primera instancia número dos de La Laguna, número 1721/2010, dimanante de autos de divorcio contencioso número 1628/2010, según consta en su inscripción 10.^a. Fundamentos de Derecho Que se suspende la inscripción del documento presentado por los siguientes motivos: I.—A pesar de que en el Decreto dictado se hace constar que la hipoteca objeto de ejecución es tanto la formalizada ante la Notario del Puerto de la Cruz doña Inmaculada Espiñeira Soto el 10 de diciembre de 2004, número 2.145 de protocolo, como su novación y ampliación formalizada en escritura autorizada por la misma Notario de fecha 10 de agosto de 2007, número 1.230, tal y como ha quedado expuesto en el Hecho Tercero, no consta al margen de la citadas inscripciones 6.^a y 3.^a de hipoteca, la constituida en la citada escritura de 10 de diciembre de 2004, haberse expedido la certificación del artículo 688 de la L.E.C. que solo fue solicitada y, en consecuencia, expedida para la ejecución de la ampliación de dicho préstamo, inscripciones 8.^a de la 7.957 y 4.^a de la finca 7945/3. Como consecuencia del posible error al expedir el mandamiento de certificación de cargas, los adquirentes de derechos posteriores entendieron que se ejecutaba una hipoteca distinta, lo cual no es intrascendente pues afecta tanto a su derecho a participar en el avalúo y subasta del bien hipotecado, como al de obtener el hipotético sobrante e igualmente a efectos de ejercitar el derecho de subrogarse en la ejecución instada por el acreedor hipotecaria. La Resolución de 7 de septiembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado estableció que es fundamental, el caso de que existan varias hipotecas inscritas a favor del mismo acreedor, o como en este caso una hipoteca y una ampliación de la misma, que resulte con toda claridad cuál es la hipoteca que se ejecuta, no siendo lo mismo que la ejecución sea de la hipoteca de la primera o segunda, pues si es esta última, el adquirente en la subasta se tiene que subrogar en las responsabilidades de la hipoteca anterior y si fuera ésta la hipoteca objeto de ejecución, la hipoteca ulterior y demás cargas posteriores quedarían canceladas con la ejecución. Los titulares de cargas posteriores tendrían un conocimiento erróneo de la ejecución, no sólo por la diferencia entre mantener la subsistencia o no de la hipoteca anterior, sino también por las demás posibilidades y derechos de dichos titulares en relación con la ejecución; así, pueden optar por acudir a la subasta para intervenir en ella aumentando el tipo de la misma, pero no es lo mismo que se trate de una u otra hipoteca la que sea objeto de ejecución, ni es lo mismo tampoco a efectos de si pretendieran subrogarse en la posición del actor, o si pueden obtener y hacer sus cálculos sobre la existencia o no de sobrante. La notificación a los titulares posteriores constituye tramite esencial del procedimiento de ejecución directa a efectos registrales, por tanto, la defectuosa notificación de la ejecución como consecuencia del mandamiento del juzgado que dio lugar a que se consignase la nota marginal únicamente en la inscripción de ampliación de la hipoteca de cada una de las fincas, cuando del Decreto resulta que la ejecución era tanto de la hipoteca inicial como de su ampliación, puede producir consecuencias para los titulares de asientos posteriores. Desde el punto de vista de los requisitos exigidos de la LEC respecto a los tramites del procedimiento de ejecución directa, no se ha producido con regularidad los trámites relativos a la nota marginal y a las notificaciones a titulares posteriores, pues aunque

dicha nota marginal y notificaciones han tenido lugar lo han sido respecto a una hipoteca distinta de la que es objeto de ejecución según el documento presentado, que incluye tanto la hipoteca inicial como su ampliación, aunque sea del mismo titular. Y desde el punto de vista del art. 132 de la Ley Hipotecaria y en relación con el procedimiento registral de calificación e inscripción, no cabe duda de que se ha producido un defecto que impide la inscripción de la adjudicación y de las correspondientes cancelaciones, pues dicho precepto exige, la calificación registral de las notificaciones realizadas. Confirma además la citada resolución la calificación en el sentido de que el defecto es insubsanable, lo que no excluye que el órgano competente del juzgado, si lo estima adecuado, pueda decidir y resolver acerca de la superación del defecto planteado y la forma de rectificarlo, y sin perjuicio de que también se pueda decidir la retroacción de las actuaciones si esa fuera la única forma de superación del defecto por decisión del órgano competente. Sin perjuicio del defecto anterior, además resultan los siguientes defectos II.—Tal y como consta en el Hecho Tercero de esta nota, doña A. R. G., y su hija, tiene atribuido el uso y disfrute de la vivienda objeto de ejecución, registral 7.957, sin que conste o resulte del documento presentado que dicha señora haya sido parte en el procedimiento. El respeto a la función jurisdiccional limita la calificación registral, tratándose de documentos judiciales, en los términos que recoge el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, pero ello no obsta a que el Registrador haya de garantizar el respeto al principio de la tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 24 de la Constitución Española. Como tiene señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado, puede el Registrador rechazar la inscripción de un documento judicial sin por ello dejar de observar el deber constitucional de cumplimiento de las resoluciones judiciales (artículos 118 de la Constitución Española y 17,2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), toda vez que dicho mandato debe compaginarse con el principio también constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de interdicción de la indefensión, de modo que debe rechazarse la inscripción de resoluciones judiciales si no consta que en el respectivo procedimiento los titulares de derechos inscritos que resulten afectados han tenido la intervención correspondiente en el mismo para su defensa, evitando que sufran en el mismo Registro las consecuencias de su indefensión judicial (Resoluciones de la Dirección General de 15 de marzo de 2001; 19 de julio de 2007, y 11 de marzo de 2008, entre otras). III.—El artículo 114 de la Ley Hipotecaria, tercer párrafo establece: «Los intereses de demora de préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda, no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.» La D.T. 2.ª de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, establece en su último párrafo: «...En los procedimientos de ejecución o venta extrajudicial iniciados y no concluidos a la entrada en vigor de esta Ley, y en los que se haya fijado ya la cantidad por la que se solicita que se despache ejecución o la venta extrajudicial, el Secretario judicial o el Notario dará al ejecutante un plazo de 10 días para que recalculase aquella cantidad conforme a lo dispuesto en el apartado anterior.» Del documento presentado, dada la fecha en la que fue despachada la ejecución, 12 de abril de 2011, y la fecha del Decreto de adjudicación parece desprenderse que estamos en el supuesto regulado por el último párrafo de la citada D.T, por lo tanto se hace necesario que se haga constar expresamente que se ha cumplido el requisito establecido en la mencionada norma y que se ha dado al ejecutante el plazo establecido para el recalcule de dicha cantidad, y/o que los intereses de demora reclamados se ajustan a lo preceptuado en el citado artículo 114 de la Ley Hipotecaria. IV- Conforme establece el punto 3.º del artículo 132 de la Ley Hipotecaria, en concordancia con el 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la calificación del Registrador en los procedimientos de ejecución directa sobre bienes hipotecados se extenderá, entre otros, al extremo siguiente: «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». Por lo que conforme a dichos preceptos, y a las Resoluciones de 2 de marzo de 2000, y 6 de julio de 2001 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, ha de desglosarse respecto de cada una de las fincas adjudicadas las cantidades obtenidas en la subasta, es decir 121.300,90 euros y 9.800 euros, en cuanto a los diferentes conceptos de principal, intereses remuneratorios, intereses de demora, y costas, al objeto de que el Registrador pueda comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado la cantidad asegurada con la garantía hipotecaria, pues no se puede acceder a la cancelación de las cargas posteriores, ya que, para que pueda realizarse tal cancelación es preciso que la cantidad sobrante, si la hubiera –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 (artículos 132.3 de la Ley Hipotecaria y 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). V.–Según el apartado dos de la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la Legislación Española en materia de Entidades de Crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria, añadido por el artículo 27 del Real Decreto 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo, los Fondos de Titulización Hipotecaria y Fondos de Titulización de Activos podrán ser titulares de cualesquiera otras cantidades, inmuebles, bienes, valores o derechos que sean percibidos en pago de principal, intereses o gastos de las participaciones hipotecarias, certificados de transmisión de hipoteca, activos financieros u otros derechos de crédito que se hubieren agrupado en su activo, por resolución de cualquier procedimiento judicial o extrajudicial iniciado para el cobro de tales derechos de crédito; en particular y sin ánimo limitativo, por producto del remate de procedimientos de ejecución de garantías hipotecarias o no hipotecarias, por la enajenación o explotación de los inmuebles o bienes o valores adjudicados o dados en pago o, como consecuencia de las citadas ejecuciones, en administración y posesión interina de los inmuebles, bienes o valores en proceso de ejecución. La inscripción de los bienes inmuebles pertenecientes a los Fondos de Titulización en el Registro de la Propiedad y de cualesquiera otros bienes en los registros que correspondan, se podrá efectuar a nombre de los mismos. Con este precepto se permite que tales fondos puedan ser titulares registrales, a pesar de no tener personalidad jurídica independiente, en contra de la regla general consagrada en los artículos 9,4 de la Ley Hipotecaria y 11 de su Reglamento, de los bienes que hayan adquirido conforme al mismo. Del documento calificado no resulta, ni se acredita de otro modo, que las fincas se adquieran en los términos señalados por la Disposición citada, refiriéndose el mismo simplemente a una cesión del remate, sin que tampoco conste expresamente que se ha producido el pago del remate. De estarse, efectivamente, a una adquisición producida en el marco señalado, habrá de acreditarse tal extremo para proceder a la inscripción, aportando por ejemplo, copia o testimonio de la escritura de constitución de dicho fondo. VI.–No consta en el documento presentado manifestación expresa sobre la situación arrendaticia de los inmuebles objeto de adjudicación, ya que en el supuesto de hallarse arrendado, la inscripción del título presentado en el Registro de la Propiedad no es posible sin acreditar la realización de las notificaciones a que se refieren los artículos 25 y 31 de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos. El artículo 25,1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos del 24 de Noviembre de 1.994 establece que en caso de venta de la vivienda arrendada, tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma en las condiciones previstas en los apartados siguientes. Aún cuando el precepto citado sólo alude a la venta, se aplica también a otros supuestos entre los que se encuentran las subastas judiciales y consiguientes adjudicaciones en procedimientos de ejecución hipotecaria, puesto que no dejan de ser ventas judiciales, interpretación avalada por el propio preámbulo de la citada Ley que utiliza el término más amplio de «enajenación». Así lo ha venido reconociendo el Tribunal Supremo, por ejemplo en Sentencia de 14 de mayo de 2004, y la Dirección General de los Registros y del Notariado, que se refiere al tema en Resoluciones como las de 19 y 20 de noviembre de 1987; 1 de octubre de 1999 ó 6 de febrero de 2001, señalando esta última que la declaración de no estar arrendada la

finca puede hacerse en las propias actuaciones judiciales, ante Notario o mediante instancia firmada o ratificada ante él. Sentado lo anterior, el artículo 25 en su apartado 5, dispone que para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores con los requisitos en ellos exigidos, regulando dichos apartados anteriores el régimen de comunicaciones a los inquilinos a efectos del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto. (Artículo 25.5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos). VI (sic).—A la vista de lo establecido en la D.T. 4.ª del Real Decreto Ley 11/2014, de medidas urgentes en materia concursal, para poder proceder a la inscripción del documento presentado es necesario que en el Testimonio del Decreto de remate o adjudicación conste cualquiera de las siguientes circunstancias: Que en su momento no se formuló oposición a la ejecución basado en la existencia de cláusulas abusivas (sea en el plazo ordinario de 10 días de oposición a la ejecución o en el plazo extraordinario de un mes que estableció la ley 1/2013). O que sí se formuló oposición a la ejecución basada en la existencia de cláusulas abusivas y se dictó resolución, pero la resolución dictada no afecta a la eficacia de la adjudicación. En este último supuesto además es necesario que conste alguna de las circunstancias siguientes: Que a la fecha de entrada en vigor del RDL 11/2014 (7 de septiembre de 2014) ya se había puesto en posesión del inmueble al adquirente. Que durante el plazo preclusivo de un mes establecido por citado RDL 11/2014, es decir desde el 8 de septiembre hasta el 8 de octubre de 2014, no se interpuso recurso de apelación contra el auto desestimatorio de la oposición. O que si se interpuso dicho recurso y se dictó resolución, pero esta no afecta a la eficacia del remate o adjudicación. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria. Contra la precedente nota (...)La Laguna, a diez de diciembre del año dos mil catorce. El registrador (firma ilegible)».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. M. G C. P., Procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «BBVA RMBS 5 Fondo Titulización de Activos», interpuso recurso mediante escrito de fecha 9 de enero de 2015, en el que, resumidamente, expone: Aporta diligencia de ordenación del secretario judicial de fecha 10 de noviembre de 2014 en la que se resuelve la solicitud de subsanación por adición del decreto de fecha 18 de diciembre de 2013 presentada como consecuencia de la calificación negativa del registrador de fecha 31 de marzo de 2014 en la que se contenían la mayoría de los razonamientos que reproduce la calificación que ahora se recurre; Que en dicha resolución únicamente se accedió a adicionar el decreto en cuanto a una de las ocho observaciones realizadas por el registrador, por estar el Juzgado en radical desacuerdo en los restantes puntos, que se han reproducido casi en su totalidad en la calificación de fecha 10 de diciembre de 2014, si bien, y al margen de lo anterior, en esta nueva calificación se ha añadido un motivo más para denegar la inscripción. El primer fundamento invocado por el registrador para suspender la inscripción se refiere al supuesto error existente al expedir el mandamiento de certificación de cargas. Señala en cuanto al primer motivo invocado por el registrador para rechazar la inscripción del testimonio del decreto de adjudicación, que, efectivamente, como indica el propio registrador, no nos encontramos ante dos hipotecas distintas, sino que la inscripción 6ª de la finca 7.957 y la inscripción 3.ª de la finca 7.945/3 se corresponde con la hipoteca inicial, y la inscripción 8.ª de la finca 7.957 y la 4.ª de la finca 7.945/3 se corresponden con una novación de la anterior, en la que se amplió el importe concedido y se amplió igualmente el plazo de amortización del préstamo, y Que en las inscripciones en las que se hizo constar la ampliación de la hipoteca se hizo la observación de que la hipoteca «se amplía y modifica en los términos expresados...» y la misma observación se hizo constar en las inscripciones iniciales de la hipoteca. Por lo tanto, no se trata de dos hipotecas distintas, sino de la misma hipoteca, que es posteriormente ampliada, tanto en cuanto al importe del préstamo hipotecario como en el plazo de amortización de dicho préstamo, por lo que

de haber existido adquirentes de derechos posteriores, lo que tampoco nos consta, no se les habría llevado a error alguno, pues como decimos se trata de la misma hipoteca que es posteriormente modificada, y en cuya inscripción se hizo además constar que se ampliaba y modificaba la inscripción anterior, que es la referente a la hipoteca inicial; Que no consta en este caso que existan acreedores posteriores a los que el registrador, de conformidad con los artículos 689 y 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, haya tenido que notificar la existencia de la ejecución, y a los que haya podido llevar a error, puesto que el único acreedor posterior es la propia entidad «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», entidad que cedió el remate a la entidad adjudicataria en el procedimiento del que deriva el decreto cuya inscripción se ha denegado. El segundo fundamento de Derecho contenido en la calificación se alude a la atribución del uso y disfrute de la vivienda objeto de ejecución a doña A. R. G. y su hija, sin que conste o resulte del testimonio presentado que dicha señora haya sido parte en el procedimiento. A estos efectos, el artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece expresamente que «la demanda ejecutiva deberá dirigirse frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de las bienes hipotecados, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes». De tal manera que no es considerado parte en el procedimiento quien simplemente ocupa la vivienda hipotecada en función de un procedimiento de familia que le atribuya el uso y disfrute de la misma. Todo ello sin perjuicio del incidente previsto en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para aquellos casos en los que el inmueble se hallare ocupado y no se hubiera procedido previamente con arreglo a lo dispuesto en el artículo 661.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en los que se celebrara una vista que resolverá sobre su situación. Conviene distinguir, tal y como dispone la diligencia de fecha 10 de noviembre de 2014, la figura del tercer poseedor de la del tercero ocupante. El tercer poseedor es el adquirente del dominio de la cosa hipotecada; es decir, la persona que adquiere la propiedad de un bien que ha sido hipotecado previamente por el transmitente. Por consiguiente, no es tercer poseedor el mero ocupante o poseedor de un inmueble sometido a la ejecución hipotecaria, con independencia de que dicha ocupación derive de la atribución de su uso y disfrute o de cualquier otro título que le dé derecho a ostentar su posesión. Por otra parte, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 132.2.º de la Ley Hipotecaria, cuyo contenido se reproduce, la recurrente señala que doña A. R. G. fue notificada en legal forma de la existencia del procedimiento, tanto así que la misma compareció el día 22 de julio de 2011 en el Juzgado, tal y como se acredita mediante acta que se adjunta. En cuanto al tercer fundamento de Derecho esgrimido por el registrador para suspender la inscripción del documento presentado se basa en lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria en relación con el tercer párrafo de la disposición transitoria segunda de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. Alega la recurrente en contra de los argumentos del registrador que su calificación no puede extenderse sobre cualquier extremo ni puede pretender revisar la legalidad del procedimiento judicial en su totalidad. El artículo 132 de la Ley Hipotecaria es claro en cuanto a los extremos sobre los que puede extenderse la calificación del registrador, sin que en dicho artículo se contenga referencia alguna a los límites de los intereses de demora cuando los préstamos se concedieron para la adquisición de vivienda habitual, así como tampoco ampara dicho artículo al registrador para revisar si el secretario judicial otorgó el plazo de diez días. Ni del artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ni del artículo 133 de la Ley Hipotecaria se desprende que entre las menciones obligatorias de decreto de adjudicación este el hecho de que el inmueble sea o no vivienda habitual de los ejecutados. Señala que la calificación negativa del registrador, tratándose de calificación de documentos judiciales es contraria, por tanto, a la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado y al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, pues el registrador no puede entrar a valorar sobre el acierto intrínseco de la decisión judicial que en este caso ordena la inscripción. En relación con el fundamento de Derecho cuarto, alega la recurrente que el registrador, se excede nuevamente respecto

de su ámbito de calificación, circunscrito al contenido del artículo 132 de la Ley Hipotecaria. Dicho artículo en su apartado tercero se refiere a que el registrador puede revisar que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no excede del límite de la respectiva cobertura hipotecaria. El cumplimiento de dicho requisito se desprende del hecho de que se han adjudicado las fincas por valores que están muy por debajo de la cobertura hipotecaria. Pero, a mayor abundamiento, el registrador fundamenta lo anterior en el hecho de que no se puede acceder a la cancelación de las cargas posteriores, ya que, para que pueda realizarse tal cancelación es preciso que la cantidad sobrante se haya puesto a disposición de los titulares de tales derechos. Pues bien, en este caso ni existe remanente ni existen terceros titulares de derechos posteriores, pues la única carga posterior que existe es una hipoteca de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», entidad que inició el procedimiento de ejecución y que cedió el remate a favor de «BBVA RMBS 5 Fondo Titulización de Activos» cuya aquiescencia, por tanto, es evidente. Respecto al punto quinto de la calificación registral, entiende el registrador que no se ha acreditado que las fincas se hayan adquirido en los términos señalados por la disposición adicional quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril, considerando además que tampoco consta que se haya producido el pago del remate. Considera asimismo que deberá aportarse copia o testimonio de la escritura de constitución del fondo. En relación a ello manifiesta la recurrente de nuevo su disconformidad con la calificación pues no solo se excede de sus competencias, conforme a lo previsto en el artículo 132 de la Ley Hipotecaria, sino que además, se trata de requisitos cuyo cumplimiento ya ha sido observado por el juez ante el que se tramitó el procedimiento. Basta observar el decreto de adjudicación para comprobar que en el mismo se transcribe la comparecencia efectuada por ambas partes, por cedente y cesionario, haciendo además constar el secretario judicial, y por lo tanto dando fe, que «se ha consignado la totalidad del precio del remate», y todo ello en cumplimiento de lo previsto en el artículo 133 de la Ley Hipotecaria y del artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En cuanto al fundamento de Derecho sexto, no se recurre, sino que se adjunta, a los efectos de subsanar el defecto, instancia arrendaticia debidamente legitimada. En cuanto al defecto séptimo, tampoco es objeto de recurso, afirmando la recurrente que se procederá a su subsanación. Finaliza solicitando la revocación de la calificación en cuanto a los defectos impugnados.

IV

El registrador de la Propiedad de San Cristóbal de la Laguna número 2, don José María Sieira Gil, emitió su informe admitiendo las alegaciones en cuanto al defecto señalado bajo el número V, señala que el defecto II quedará subsanado por la presentación de original o copia auténtica, ya que se ha presentado por fotocopia, considera subsanado el defecto enumerado VI por la documentación que se acompaña y se mantiene íntegramente en cuanto a los defectos I, III y IV.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 20, 40, 81, 82, 115, 116, 128, 144 y 149 de la Ley Hipotecaria; 1.207, 1.257, 1.261, 1.567, 1.851 y 1.924 del Código Civil; 613.1, 657, 666 y 668.3.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 11 y 241 del Reglamento Hipotecario; la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria; el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los fondos de titulación de activos y las sociedades gestoras de fondos de titulación; el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero; el párrafo final del apartado 2 de la disposición adicional quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la legislación española en materia de entidades de crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria y se introducen otras modificaciones relativas al

sistema financiero, en la nueva redacción dada por el artículo 27 del Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo; el artículo 13.2 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por el que se modifica la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios; el apartado 3 del artículo 4 de dicha Ley de subrogación y modificación; la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; los artículos 4 y 12 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 31 de enero de 2001, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de mayo de 1983; 28 de enero de 1987; 30 de enero de 2003; 20 de septiembre de 2005; 3 de marzo de 2008, y 1 de agosto de 2014, relativas a los fondos de Titulización, las Resoluciones de 16 de febrero de 2005; 11 de diciembre de 2008; 24 de noviembre de 2009; 12 de mayo de 2011; 18 de septiembre y 22 de noviembre de 2012 (1.ª y 2.ª), 10 de enero y 4 y 7 de febrero de 2013, y 21 de abril de 2014, respecto a la novación de hipoteca por ampliación de plazo, las Resoluciones de 13 de septiembre, 31 de octubre y 18 y 26 de noviembre de 2013, y 3 de junio de 2014, en cuanto a la limitación de intereses de demora, y las Resoluciones 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; 8 de julio, 28 de agosto, 2, 10, 11 y 17 de octubre y 18 de noviembre de 2013, y 11 de marzo, 24 de junio y 31 de julio de 2014, en cuanto a la calificación sobre el sobrante.

1. Son datos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

– En escritura autorizada el día 10 de diciembre de 2004, se concertó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria, dicha escritura causó las inscripciones 6.ª de la finca 7.957 y 3.ª de la 7.945, vivienda y garaje, de constitución de hipoteca.

– Dicha hipoteca fue ampliada y modificada en escritura autorizada el día 10 de agosto de 2007, que causó las inscripciones 8.ª y 4.ª, respectivamente, de dichas fincas.

– En escritura autorizada el día 27 de mayo de 2010 se formalizó una nueva hipoteca constituida en las inscripciones 9.ª de la finca 7.957 y la 5.ª de la 7.945.

– Según consta en la nota practicada al margen de las citadas inscripciones 8.ª de la 7.957 y 4.ª de la finca 7.945 de ampliación y modificación de hipoteca, con fecha 2 de julio de 2013 fue expedida certificación del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para procedimiento seguido en Juzgado de Primera Instancia número 3 de San Cristóbal de La Laguna, número 292/2011, en virtud de mandamiento de fecha 20 de junio de 2013, donde constaba expresamente que la hipoteca que se ejecutaba es la de la escritura de novación de fecha 10 de agosto de 2007.

– En decreto dictado con fecha 18 de diciembre de 2013 por el secretario del Juzgado de Primera Instancia número 3 de San Cristóbal de La Laguna, donde se sigue procedimiento de ejecución hipotecaria del artículo 681 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, número 292/2011, seguido a instancias de la entidad «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», contra don I. L. M., don I. L. L. y doña M. D. M.F., se decreta la adjudicación a la entidad ejecutante de las fincas registrales 7.957 y 7.945 habiéndose cedido el remate a favor de la entidad «BBVA RMBS 5 Fondo Titulización de Activos»; ordenándose asimismo, la cancelación de la inscripción de hipoteca origen del procedimiento, y de todas las inscripciones y anotaciones practicadas con posterioridad a aquélla.

– La vivienda objeto de ejecución tiene atribuido el uso y disfrute de la vivienda a favor de doña A. R. G. y su hija como consecuencia de un procedimiento de divorcio.

2. No son objeto de recurso los defectos señalados en los apartados VI y VII de la nota de calificación.

Respecto del defecto señalado bajo el número 5, relativo a la adquisición por el fondo de titulización, se admite por el registrador las alegaciones y se considera subsanado el defecto, por lo que no procede que este Centro Directivo se pronuncie sobre este defecto (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria).

3. El registrador en su informe indica que en cuanto al defecto número II, relativo a la necesidad de que la usuaria haya sido parte en el procedimiento, bastará su subsanación por la aportación del documento original a que hace referencia la recurrente, esto es acta de comparecencia de la usuaria en el Juzgado con fecha 22 de julio de 2011 en la que se le notifica la ejecución que se acompaña al recurso.

En este sentido hay que hacer dos precisiones, en primer lugar que no es el recurso el medio para subsanar los defectos advertidos en la nota de calificación, ni para la aportación de documentos que el registrador no haya tenido a la vista a la hora de emitir su calificación (artículo 326 de la Ley Hipotecaria). En segundo lugar que del escrito de recurso no se deduce, antes bien al contrario, la conformidad de la recurrente con el defecto señalado si bien acredita que no obstante la titular del derecho de uso tuvo conocimiento del procedimiento.

El Tribunal Supremo en su Sentencia de 6 de marzo de 2015, recogiendo doctrina de otras Sentencias anteriores (Sentencias del Tribunal Supremo de 14 y 16 de enero 2010), manifestó lo siguiente: «La sentencia de Pleno de la Sala de 14 de enero de 2010 cuando afronta la cuestión relativa a la reclamación por un tercero de la vivienda familiar cuyo uso se ha asignado a uno de los cónyuges parte de una afirmación, cual es que «el uso de la vivienda familiar atribuido judicialmente a uno de los cónyuges en aplicación del artículo 96 CC se configura como un derecho cuya titularidad corresponde al cónyuge al que se ha atribuido el uso, solo o en unión de los hijos, según se infiere del artículo 96, último párrafo, CC. El alcance de la facultad de oponerse a la reclamación por parte de un tercero de la vivienda ocupada por uno de los cónyuges ha sido determinado por la jurisprudencia según las circunstancias de cada caso, aplicando el principio de que la atribución de la vivienda a uno de los cónyuges no puede generar un derecho antes inexistente».

Especialmente, en relación a un supuesto que presenta semejanzas con el que motiva el presente recurso, dice la indicada Sentencia de 6 de marzo de 2015: «Si tal doctrina se aplica al supuesto objeto del recurso la conclusión debe ser la no oponibilidad de ese derecho de uso al adjudicatario del bien a consecuencia de su enajenación forzosa en subasta pública. El argumento de la sentencia recurrida para conceder prevalencia al derecho de uso de la vivienda ostentado por las demandadas, en el sentido de que la esposa no consintió la constitución de hipoteca sobre la vivienda familiar, bien privativo del marido, no se sostiene. Difícilmente podía ser de aplicación el artículo 1320 del Código Civil y la doctrina de la Sala sobre el mismo, antes expuesta, en un momento en que no existe matrimonio, ni siquiera convivencia, y en el que, por tanto, no constituye vivienda familiar. Aquí el consentimiento de la esposa no puede exigirse para la constitución de la hipoteca por tales circunstancias, y tal consentimiento se desplaza al acto de aceptar que ocupen tras el matrimonio, como vivienda familiar el bien privativo del marido que éste trae al mismo con tal naturaleza pero gravado con hipoteca. El negocio fue, pues, válido, y la conclusión debe ser que, ejecutado el inmueble que garantizaba con hipoteca la deuda contraída por el marido para su adquisición, no puede oponerse la posesión derivada del derecho de uso del inmueble atribuido a la recurrida y su hija, sin que sea de aplicación el artículo 669.2 LEC ya que la pretendida carga, esto es, el derecho de uso, es en todo caso posterior al crédito por el que se ejecutaba la hipoteca cuya existencia era previa a la celebración del matrimonio, aceptando la esposa que dicho bien, que garantizaba con hipoteca el precio de su adquisición por el marido en estado de soltero, constituyese la vivienda familiar cuando contrajeron matrimonio».

Es decir, en este supuesto lo procedente es la purga del derecho de uso, como consecuencia de la ejecución de una hipoteca inscrita con anterioridad.

Sin embargo, afirmado lo anterior, la cuestión no queda totalmente resuelta pues queda por determinar el grado de intervención que ha de tener en el proceso de ejecución el cónyuge a cuyo favor se le ha atribuido el derecho de uso. Si tenemos en cuenta la especial relevancia de la vivienda familiar, debe entenderse que quien ostenta el derecho de uso resultante de un proceso matrimonial ha de ser demandado en el procedimiento de ejecución hipotecaria, si dicho derecho de uso era conocido por la entidad acreedora o si constaba inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la presentación de

la demanda, de manera análoga a lo que se ha mantenido por esta Dirección General, siguiendo la doctrina del Tribunal Constitucional (Sentencia número 79/2013, de 8 abril), en relación con el tercer poseedor de bienes hipotecados (propietario, usufructuario, nudo propietario, titular del dominio directo o útil, cfr. Resolución de 23 de marzo de 2015).

No obstante, en el presente expediente el registrador en el informe manifiesta que «presentado el original o copia auténtica de ese documento judicial que ahora se pretende aportar, no existiría el defecto señalado con el número II en la nota de calificación, al acreditarse los extremos en el mismo señalado», por lo que el registrador lo entendería subsanado, en los términos que resultan de los artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria, sin que esta Dirección General haga pronunciamiento al respecto.

4. Procede el examen del defecto señalado bajo el número I de la nota de calificación. Como ha quedado expuesto anteriormente, las fincas aparecen gravadas con una primera hipoteca, que posteriormente es objeto de novación ampliándose su responsabilidad, y por otra segunda posterior también a la ampliación practicada. La nota marginal de expedición de cargas se extendió, siguiendo el tenor literal del mandamiento que ordenaba su expedición, al margen de la inscripción de novación y considera el registrador que se ha podido perjudicar a los acreedores posteriores por una defectuosa notificación. En este caso la segunda hipoteca consta inscrita a favor del mismo acreedor.

En los supuestos de ampliaciones del préstamo hipotecario con incremento de responsabilidad hipotecaria, lo querido comúnmente por las partes es la subsistencia de la obligación inicial aunque ampliado su contenido u objeto, quedando por tanto excluido cualquier ánimo novatorio con alcance extintivo (cfr. artículo 1.204 del Código Civil). Tampoco puede apreciarse una clara incompatibilidad entre la obligación preexistente y la que surge de su ampliación ya que conduciría al mismo resultado pues, excepción hecha del «quantum», no hay variación en sus elementos esenciales, ni se ha producido una renovación del contrato que le dio vida (cfr. Resoluciones de 17 de enero de 2002, y 14 de marzo de 2009). Por tanto, entre las partes contratantes han de primar los efectos de su voluntad que es establecer un único y uniforme régimen jurídico contractual para la obligación resultante o, si se quiere, para la total deuda resultante de la acumulación de dos obligaciones, unificando su pago a los efectos previstos en el artículo 1169 del Código Civil, régimen convenido cuyos efectos vincularan también a sus causahabientes o a cualquiera que voluntariamente quiera asumir el pago de la deuda.

Cuestión distinta es el caso de concurrencia de cargas o de créditos intermedios, que impone la necesidad de que el acreedor titular de los mismos preste su consentimiento al mantenimiento de la prioridad de la hipoteca inicial también para para las cantidades a que se extienda la misma como consecuencia de la novación pactada, por exigencia de los principios de prioridad y de indivisibilidad de la hipoteca y de las normas imperativas sobre concurrencia y prelación de créditos.

En definitiva, la doctrina de este Centro Directivo no equipara a todos los efectos legales la ampliación de responsabilidad hipotecaria con la constitución de una segunda hipoteca, equiparación que se ha realizado principalmente a efectos del rango de la ampliación cuando existan acreedores o titulares intermedios.

En el supuesto de este expediente, la segunda hipoteca constituida es posterior a la novación de la primera por lo que no hay carga intermedia que provoque la consideración de estas, primera hipoteca y novación, como dos hipotecas diferentes. Por el contrario la novación ha dado como resultado el establecimiento de un único y uniforme régimen jurídico contractual para la obligación resultante o, si se quiere, para la total deuda resultante de la acumulación de dos obligaciones, lo que lleva, de la mano de principio de accesoriadad, a admitir que la hipoteca, en tanto que derecho real que atribuye a su titular el «ius distrahendi» o derecho a provocar la enajenación forzosa sobre la cosa dada en garantía, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, procesalmente actuará, en vía de principios, de forma unitaria, porque el objeto de la demanda ejecutiva hipotecaria –artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil– es la reclamación de una cantidad de dinero y, como queda expuesto, en este caso, contractualmente la novación modificativa ha generado una única obligación modificada en su «quantum» y con un régimen único y

uniforme, debiendo el acreedor presentar para la ejecución de la hipoteca además de la copia autorizada e inscrita de la escritura de concesión del crédito original, la copia auténtica inscrita de la escritura de su modificación, constituyendo ambas el título ejecutivo.

No modifica lo anterior el hecho de haberse extendido la nota marginal de la expedición de cargas al margen de la ampliación pues hubiera bastado la personación en el procedimiento del acreedor posterior, objetivo último de la notificación subsiguiente a la expedición de la certificación, para conocer que la demanda incluía la totalidad del préstamo garantizado, dándose además aquí la circunstancia de que el acreedor de ambas hipotecas es el mismo banco por lo que tampoco puede apreciarse indefensión.

En este sentido debe recordarse la posibilidad, recogida en el artículo 555.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de acumular procedimientos de ejecución hipotecaria que se dirijan contra los mismos bienes siempre que exista identidad de ejecutante y ejecutado, acumulación que no provoca alteración en la prioridad de las respectivas hipotecas, y que podría tener lugar cuando respecto de alguna de las ejecuciones no se hubiere expedido todavía la certificación registral de dominio y cargas, ya que no se señala momento alguno para su solicitud. En este caso, como el que es objeto del presente recurso, bastaría con acreditar que han tenido lugar los requerimientos de pago y notificaciones permitentes, incluidas aquellas a las que se refiere el artículo 135 de la Ley Hipotecaria, y que no exista indefensión respecto de ningún interesado, operando después las normas registrales en sus estrictos términos.

En consecuencia el defecto debe revocarse.

5. En cuanto al defecto enunciado bajo el número III, en primer lugar debe establecerse, en contra de lo expuesto por la recurrente, que es innegable que la calificación registral debe extenderse al cumplimiento de los requisitos que afecten a la configuración de la hipoteca, pues no en vano la inscripción de ésta es constitutiva y el contenido de la misma determinará su alcance y eficacia. No puede ser ajeno el registrador en cumplimiento del principio de legalidad al análisis de las limitaciones legales que se establezcan y que afecten directamente a los elementos integrantes de la garantía. No estamos ante una calificación del documento judicial en sí, sino en el marco de la determinación de la cuantía de la que responde la finca gravada con la hipoteca que se ejecuta. En consecuencia será exigible por el registrador el cumplimiento de la normativa legal que como en este caso pretende la protección de los deudores hipotecarios, dándose la circunstancia de que la norma de aplicación se refiere no sólo a las hipotecas que se constituyan con posterioridad a su vigencia sino también a las anteriores. La disposición transitoria segunda de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, establece en su último párrafo: «En los procedimientos de ejecución o venta extrajudicial iniciados y no concluidos a la entrada en vigor de esta Ley y en los que se haya fijado ya la cantidad por la que se solicita que se despache ejecución o la venta extrajudicial, el Secretario judicial o el Notario dará al ejecutante un plazo de 10 días para que recalcule aquella cantidad conforme a lo dispuesto en el apartado anterior». Ahora bien, el hecho de que tanto la Exposición de Motivos de la citada Ley como la disposición transitoria transcrita se refieran genéricamente a las hipotecas en garantía de operaciones sobre vivienda habitual, sin especificar que se refieren a operaciones de adquisición, no puede enmendar el claro y determinante mandato contenido en el párrafo tercero del artículo 114 de la Ley Hipotecaria que por su carácter concreto y específico debe prevalecer según las reglas de la recta interpretación. Y conforme a éste han de concurrir dos circunstancias: que se trate de vivienda habitual, y que el crédito hipotecario se concierte para adquirir ésta. Este segundo requisito puede darse aunque la hipoteca se concierte años después de la adquisición de la vivienda, si fuera el caso de que el crédito ahora solicitado lo fuera para pagar parte del precio de adquisición que en su momento quedó aplazado, o para refinanciar el crédito que en su día se solicitó para la adquisición. Pero si, ni del Registro ni de la documentación presentada resulta ninguna de estas circunstancias no puede el registrador oponer como defecto la contravención del límite impuesto por el artículo 114.3.º de la Ley Hipotecaria. En el supuesto de hecho de este

expediente, no resulta ni de la nota de calificación ni de la documentación aportada que el préstamo se concediese para la adquisición de la vivienda ni que fuese el domicilio habitual del deudor, si bien el hecho de haberse asignado su uso en procedimiento de divorcio podría ser, al contrario de lo que defiende la recurrente, un indicio de su carácter de vivienda familiar, pero tampoco consta ni se ha reflejado por el registrador en su nota mayor información en ese sentido, por lo que hay que concluir que los requisitos de aplicación del límite señalado en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria no han quedado acreditados.

6. En cuanto al defecto señalado bajo el número IV, en primer lugar en cuanto a la cuestión de la posibilidad del registrador de entrar a calificar la existencia y el destino en su caso del sobrante, no se cuestiona en la calificación el fondo de la resolución ni se pretende la revisión de la adjudicación efectuada, pero debe el registrador comprobar la existencia de sobrante, asegurándose de que la cantidad que ha de entregarse al acreedor por cada uno de los conceptos, principal, intereses y costas no exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria en detrimento de los acreedores posteriores y del dueño de la finca. El artículo 132.3.º y 4.º de la Ley Hipotecaria reconoce la competencia del registrador de la Propiedad para calificar dichos aspectos.

Señala el registrador que ha de desglosarse respecto de cada una de las fincas adjudicadas las cantidades obtenidas en la subasta, es decir 121.300,90 euros y 9.800 euros, en cuanto a los diferentes conceptos de principal, intereses remuneratorios, intereses de demora, y costas, al objeto de que pueda comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado la cantidad asegurada con la garantía hipotecaria. En adición de fecha 20 de noviembre de 2014 se señala que se ha imputado el importe de la adjudicación al pago de los intereses remuneratorios que quedan saldados y el resto al pago de principal, intereses de demora y costas, resultando de dicha imputación que ha quedado una deuda pendiente de abonar de 47.705,10 euros en concepto de resto de principal, 59.915,97 euros en concepto de intereses de demora y a la cantidad de 11.334,37 euros en concepto de costas. No constan en el expediente las cantidades por que responden las fincas por cada uno de estos conceptos con el fin de calcular la existencia o no de sobrante.

Este Centro Directivo ha tenido oportunidad en numerosas ocasiones (vid. «Vistos») de confirmar la competencia del registrador proclamada por el citado precepto, pero también de expresar que su actuación debe acomodarse a las circunstancias del caso concreto de modo que cuando no exista interés protegible no se puede rechazar la inscripción como ocurre en aquellos supuestos en que habiendo sobrante no es preciso depositarlo a favor de acreedores porque éstos no existen o existiendo, son posteriores a la nota marginal de expedición de certificación a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y no se han personado en el procedimiento (Resoluciones de 12 de abril de 2000 y 20 de febrero y 23 de septiembre de 2002). A igual conclusión hay que llegar en este supuesto en que el acreedor posterior es el propio adjudicatario, aun cuando ceda el remate, pues no puede alegar indefensión ya que su interés es precisamente el protegido.

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

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, 8 de abril de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.