

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 6114** *Resolución de 1 de junio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Arteixo, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dimanantes de procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don H. G. P., en su condición de director general del Instituto Gallego de Vivienda y Suelo, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Arteixo, doña María del Rosario García Jiménez, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dimanantes de procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

En virtud de decreto, firme, dictado el día 11 de diciembre de 2014 por don J. M. B. R., secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia número 7 de A Coruña, en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 348/2006, instado por el Instituto Gallego de Vivienda y Suelo, se acordó la adjudicación de la finca registral número 24.554, a su favor, por importe global de 58.820,79 euros, que se desglosa en: el principal reclamado es de 39.896,77 euros –capital deudor inicial de 30.759,07 euros más los intereses por importe de 6793,00 euros, al que se incorporan 885,61 euros de gastos–, la parte ejecutante no presentó tasación de costas, ascendiendo los intereses a 18.924,02 euros; acompañado de decreto de error material dictado el 8 de junio de 2015, en que se acuerda: «Que existe un exceso en la cobertura hipotecaria por importe de 8.195'54 euros que deberá ingresar la adjudicataria en el plazo de 15 días y que será puesto a disposición de los acreedores posteriores», y de auto dictado el 4 de noviembre de 2015 por la magistrada-juez del citado Juzgado, del cual resulta que, en su hecho primero, la Xunta de Galicia, en representación del Instituto Gallego de Vivienda y Suelo, presentó recurso de revisión contra el decreto de rectificación de fecha 8 de junio de 2015, y en su parte dispositiva se procede a la estimación del recurso, dejando sin efecto lo acordado en el decreto de error material en cuanto al sobrante, todo ello expedido el día 19 de noviembre de 2015. Y por mandamiento de cancelación expedido el día 19 de noviembre de 2015 por el mismo secretario judicial de dicho Juzgado, en el que, por el citado decreto, se ordenó la cancelación de la hipoteca objeto de la ejecución hipotecaria, así como de las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Arteixo, fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad de Arteixo Calificado dentro del plazo legal el Testimonio del Decreto y mandamiento de cancelación, presentados el día dieciséis de diciembre de dos mil quince, bajo el asiento 907 del Diario 87, los mismos han sido calificados negativamente en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos: En virtud de decreto, firme, dictado el 11 de diciembre de 2014, por Don J. M. B. R., Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia Número Siete de A Coruña, procedimiento de ejecución hipotecaria 348/2006, instado por Instituto Gallego da Vivenda e Solo, se acuerda la adjudicación de la finca registral 24.554, a su favor, por

importe global de 58820,79 euros, que se desglosa en: el principal reclamado es de 39.896,77 euros –capital deudor inicial de 30759,07 euros más los intereses por importe de 6793,00 euros, al que se incorporan 885,61 euros de gastos. Que la parte ejecutante no presento tasación de costas, ascendiendo los intereses a 18924,02 euros»; acompañado de decreto error material dictado el ocho de junio de dos mil quince, en que se acuerda: «Que existe un exceso en la cobertura hipotecaria por importe de 8195,54 euros que deberá ingresar la adjudicataria en el plazo de 15 días y que será puesto a disposición de los acreedores posteriores»; y de auto dictado el cuatro de noviembre de dos mil quince por la Magistrada-Juez del citado juzgado, del cual resulta que, en su hecho primero la Xunta de Galicia en representación del Instituto Galego da Vivenda e Solo presenta recurso de revisión contra el decreto de rectificación de fecha 8 de junio de 2015, y en su parte dispositiva se procede a la estimación del recurso y dejando sin efecto lo acordado en el decreto de error material en cuanto al sobrante, todo ello expedido el diecinueve de noviembre de dos mil quince. Y por mandamiento de cancelación expedido el diecinueve de noviembre de dos mil quince, por el mismo Secretario Judicial de dicho Juzgado, en el que por el citado Decreto, se ordena la cancelación de la hipoteca objeto de la ejecución hipotecaria, así como de las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656 de la LEC. La reseñada Finca Registral 24.554, se halla gravada con la hipoteca que ahora se ejecuta, constituida en su inscripción 2ª a favor de Caja de Ahorros de Galicia, cedida al Instituto Galego da Vivenda e Solo por la inscripción 4ª, en garantía de un préstamo por importe de: treinta y un mil seiscientos treinta y cuatro euros veintinueve céntimos de principal; tres anualidades de intereses, hasta un máximo de dieciocho mil novecientos ochenta euros cincuenta y siete céntimos; y hasta un máximo de seis mil trescientos veintiséis euros ochenta y seis céntimos para costas y gastos. –haciendo un total de responsabilidad hipotecaria: cincuenta y seis mil novecientos cuarenta y un euros setenta y dos euros–. Fundamentos de Derecho: Para la práctica de la adjudicación en subasta judicial solicitada se observa el siguiente defecto: 1. De acuerdo con los artículos 132.3º de la ley Hipotecaria y 692.1.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, debe ser objeto de calificación por el Registrador «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»; en su regla 4ª «Que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importé total del crédito del actor, o en su caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores y en caso de no existir, el remanente se entregará al ejecutado». Artículo 133 de la Ley Hipotecaria.–Artículos 654, 671, 672, 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Resolución de la DGRN de 6 de julio de 2001. Por tanto se suspende la práctica de la adjudicación en subasta judicial y cancelación de cargas, en tanto no se subsanen los defectos antes expresados.–La presente calificación negativa causa prórroga automática en virtud del artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación cabe interponer: (...) Arteixo, once de enero de dos mil dieciséis (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

El día 8 de febrero de 2016 se solicitó calificación sustitutoria, que recayó en la registradora de la Propiedad de Pontedeume, doña Marina Rey Suárez, quien, con fecha 18 de febrero de 2016, confirmó en su totalidad la calificación sustituida.

IV

Don H. G. P., en su condición de director general del Instituto Gallego de Vivienda y Suelo, interpuso recurso contra la calificación confirmada, mediante escrito en el que resumidamente expone: En el acta de subasta de fecha 2 de octubre de 2014 se establece que no concurriendo ningún licitador y no siendo el bien subastado la vivienda habitual de los deudores, se concede a la parte ejecutante, Instituto Gallego de Vivienda y Suelo,

veinte días para solicitar la adjudicación por el 50% del valor que ha salido a subasta, o por la cantidad debida por todos los conceptos. El Instituto Gallego de Vivienda y Suelo optó por esta última adjudicación. Después de enumerar todas las vicisitudes del procedimiento, que se han relacionado en el apartado I anterior, el recurrente señala su disconformidad con la calificación por los siguientes motivos: Primero. Si bien es cierto que la deuda acumulada es superior a la responsabilidad hipotecaria, entiende que no se generó ningún sobrante puesto que la subasta quedó desierta y, según el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el acreedor en ese caso puede pedir directamente la adjudicación del bien. La Xunta de Galicia optó por esta posibilidad y por ello con esta adjudicación que ofrece la ley «por todos los conceptos», la deuda se ha extinguido tanto por principal como por intereses y costas. De esta forma el Instituto Gallego de Vivienda y Suelo acepta la vivienda hipotecada a modo de una dación en pago. No se trata por tanto de un precio de remate que se destinará a pagar al acreedor principal, sino de una adjudicación en pago por todos los conceptos. Recoge pronunciamientos judiciales de distintas Audiencias Provinciales que reflejan lo anteriormente expuesto, y Segundo. Considera el recurrente que la registradora estaría aplicando erróneamente los artículos 132.3 y 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin tener en cuenta que tales preceptos legales regulan el destino del precio de remate por el que resultó adjudicado el bien, y es en el seno de esta regulación donde se establece la limitación de la cobertura hipotecaria de forma que si la cantidad entregada excediese de ese límite surge la obligación de depositar el exceso a disposición de titulares posteriores de derechos inscritos o anotados. Sin embargo, en este caso, no se ha entregado ninguna cantidad al acreedor, sino que este opta por una suerte de dación en pago que libera al deudor de forma completa y definitiva y si la deuda liberada es superior al 100% del tipo de tasación fijado para la primera subasta (en este caso de 58.819,70 euros) ello quiere decir que el acreedor no sólo no ha obtenido una plusvalía por haberse adjudicado la vivienda por un valor inferior al fijado en la hipoteca, sino que ha tenido una pérdida patrimonial que no obstante acepta como la mejor solución posible ante el impago de la deuda. Finaliza solicitando la revocación de la calificación.

V

La registradora de la Propiedad de Arteixo, doña María del Rosario García Jiménez, notificó la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 7 de A Coruña, el cual, con fecha 29 de marzo de 2016 y mediante escrito firmado por el letrado de la Administración de Justicia, efectuó las siguientes alegaciones: «Ratificar lo acordado en el decreto de fecha 8 de junio de 2015 por el que se corregía el de adjudicación de 11 de diciembre de 2014, en el sentido de apreciar un exceso en lo adjudicado respecto al límite de la cobertura hipotecaria».

VI

La registradora de la Propiedad mantuvo su calificación, emitió informe y formó expediente, que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 38, 40, 129, 130 y 132 de la Ley Hipotecaria; 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 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 de 2016.

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

La finca registral 24.554, que no constituye la vivienda habitual del deudor, se halla gravada una hipoteca constituida en su momento a favor de «Caja de Ahorros de Galicia», cedida posteriormente al Instituto Gallego de Vivienda y Suelo, en garantía de un préstamo por importe de: 31.634,29 euros, tres anualidades de intereses, hasta un máximo de 18.980,57 euros y hasta un máximo de 6.326,86 euros para costas y gastos, haciendo un total de responsabilidad hipotecaria de 56.941,72 euros.

También está gravada con una anotación de embargo posterior letra E, extendida a favor de «Banco Pastor, S.A.», el día 30 de enero de 2012, prorrogada por la F.

Con fecha 10 de noviembre de 2012, se extiende nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria 348/2006 seguido ante Juzgado de Primera Instancia número 7 de A Coruña.

En virtud de decreto, firme, dimanante del citado procedimiento, instado por el Instituto Gallego de Vivienda y Suelo, se acuerda la adjudicación de la finca registral 24.554, a su favor, por importe global de 58.820,79 euros, que se desglosa en: el principal reclamado es de 39.896,77 euros –capital deudor inicial de 30.759,07 euros más los intereses por importe de 6793,00 euros, al que se incorporan 885,61 euros de gastos–. La parte ejecutante no presentó tasación de costas, ascendiendo los intereses a 18.924,02 euros.

En decreto de rectificación por error material del anterior decreto, dictado el día 8 de junio de 2015, se acuerda que existe un exceso en la cobertura hipotecaria por importe de 8.195,54 euros que deberá ingresar la adjudicataria a disposición de los acreedores posteriores.

La Xunta de Galicia, en representación del Instituto Gallego de Vivienda y Suelo, presenta recurso de revisión contra el decreto de rectificación de fecha 8 de junio de 2015 y en auto dictado el 4 de noviembre de 2015 se procede a la estimación del recurso, dejando sin efecto lo acordado en el decreto de error material en cuanto al sobrante.

La registradora opina que existiendo acreedores posteriores, como es el caso, sí existe sobrante por cuanto el valor de adjudicación supera la garantía hipotecaria, debe quedar este a disposición del acreedor posterior.

El recurrente alega que si bien es cierto que la deuda acumulada es superior a la responsabilidad hipotecaria, entiende que no se generó ningún sobrante puesto que la subasta quedó desierta y según el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil el acreedor en ese caso puede pedir directamente la adjudicación del bien lo que interpreta como una suerte de dación en pago que implica la extinción de la deuda.

2. La cuestión sobre la que realmente versa el objeto del recurso es si cuando el acreedor, en el ejercicio de la facultad que le reconoce el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pide la adjudicación «por la cantidad que se le deba por todos los conceptos», se produce la inmediata extinción de los créditos objeto de la ejecución como si se tratase de una dación en pago, de forma que no hay remate propiamente dicho ni en consecuencia sobrante o si, por el contrario, por existir acreedores posteriores, dicho valor de adjudicación en el exceso de lo garantizado por la hipoteca, ha de tener el mismo tratamiento que el precio de remate.

Para resolver esta cuestión es necesario poner en relación los artículos 671 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 130 y 132 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 671 que se incardina en la Sección 6ª, «De la subasta de bienes inmuebles», del Capítulo IV, «Del procedimiento de apremio», del Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es de aplicación a las subastas de inmuebles por la remisión efectuada por el artículo 681, primero del Capítulo V, «De las particularidades de la ejecución sobre bienes pignorados o hipotecados», si bien, como el propio artículo 681 especifica en su inciso final, «con las especialidades que se establecen en el presente capítulo». El artículo 692, cuya redacción se mantiene idéntica desde el momento en que se inició el procedimiento de ejecución, regula dentro de estas especialidades, el pago del crédito hipotecario y la aplicación del sobrante. Dicho artículo en su apartado primero establece: «1. El precio del remate se destinará, sin dilación, a pagar al actor el principal

de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas, sin que lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria; el exceso, si lo hubiere, se depositará a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado. Satisfechos, en su caso, los acreedores posteriores, se entregará el remanente al propietario del bien hipotecado. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el propietario del bien hipotecado fuera el propio deudor, el precio del remate, en la cuantía que exceda del límite de la cobertura hipotecaria, se destinará al pago de la totalidad de lo que se deba al ejecutante por el crédito que sea objeto de la ejecución, una vez satisfechos, en su caso, los créditos inscritos o anotados posteriores a la hipoteca y siempre que el deudor no se encuentre en situación de suspensión de pagos, concurso o quiebra». (cfr. Resolución 29 de febrero de 2016).

Dos pues son los requisitos a tener en cuenta sobre el precio del remate el límite de la respectiva cobertura hipotecaria y la satisfacción de los créditos inscritos o anotados posteriores a la hipoteca, entendiéndose por estos, conforme ya señaló la resolución de este Centro Directivo de 23 de septiembre de 2003, los que consten en el procedimiento por estar incluidos en la certificación registral de cargas, ya que los acreedores posteriores a la nota de expedición de la certificación deberán comparecer en el procedimiento para ejercitar sus derechos.

El artículo 130 de la Ley Hipotecaria señala que el procedimiento de ejecución directa de bienes hipotecados solo podrá ejercitarse sobre la base de los extremos contenidos en el asiento respectivo y finalmente el artículo 132.3.º y 4.º de la Ley Hipotecaria reconoce la competencia del registrador de la Propiedad para calificar dichos aspectos.

En este sentido este Centro Directivo ha tenido oportunidad de confirmar en numerosas ocasiones (Resolución de 31 de julio de 2014, por todas), la competencia del registrador, reiterando que no sólo puede sino que debe 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, pues la cantidad sobrante por cada concepto ha de ponerse a disposición de los titulares de asientos posteriores.

En el caso de este expediente, dada la existencia de un acreedor posterior, que anotó su derecho con anterioridad a la expedición de la certificación de dominio y cargas solicitada en el procedimiento, no hay duda ni sobre la procedencia por parte de la registradora de la revisión del destino del sobrante ni sobre la actuación de la garantía hipotecaria como límite a la hora de determinar su existencia.

3. Una vez admitido por el recurrente que la deuda acumulada es superior a la responsabilidad hipotecaria, queda por determinar el destino de la cantidad excedente cuando, como en este caso, el acreedor se adjudique la finca por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, existiendo acreedores posteriores.

En este sentido cabe señalar que el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil vigente en el momento de celebración de la subasta disponía: «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 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...».

De la dicción del artículo resulta claro que la referencia a la cantidad que se le deba por todos los conceptos es tomada como el valor o precio por el que se adjudica el inmueble. Con ese valor habrá de procederse al pago de lo que se le debe al ejecutante y al resto de acreedores que, dado que excede de las cantidades garantizadas con la hipoteca que actúan como límite conforme al artículo 692, puedan tener derecho preferente para el cobro, 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 satisfacer sus créditos.

De forma que, del mismo modo que si la adjudicación hubiera sido por el 50% del valor de tasación habría sido necesario que el acreedor consignara la diferencia entre la deuda cubierta por la garantía hipotecaria y ese 50% del valor de tasación, caso de ser superior, sin que pudiera aplicarse ese eventual exceso al pago de los créditos objeto de ejecución no garantizados con la hipoteca sino al pago de los créditos por el orden establecido por el artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, deberá procederse cuando el valor de adjudicación sea la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Otra interpretación supondría dejar en manos del ejecutante los derechos de estos acreedores registrales posteriores.

Por otra parte, la cantidad del importe de la adjudicación que se aplique al pago de deudas posteriores podrá ser reclamada por el acreedor ejecutante, prosiguiendo la ejecución con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Y ello porque respecto a esa cantidad no aplicada al pago de su deuda «por todos los conceptos» el crédito sigue subsistente.

Tampoco resulta admisible el argumento del recurrente en el sentido de que puesto que se trata de una especie de dación en pago y la deuda se extingue, no hay remanente a favor de terceros. Aun considerando, cuestión harto dudosa conforme a lo anteriormente expuesto, que se produjese una suerte de dación en pago, esta supondría la extinción de la deuda del adjudicatario pero en ningún caso la de otros acreedores. Es más, si se aplicasen las consecuencias de la dación en pago convencional, el ejecutante debería adquirir la finca con la subsistencia de las cargas inscritas.

4. Finalmente, cabe destacar la sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria de 26 de abril de 2013, que decide precisamente sobre una calificación registral, manifestando: «Si no existen acreedores posteriores con derecho inscrito o anotado y no se encuentra el deudor en situación de suspensión de pagos, concurso o quiebra no habrá de hacer consignación alguna, en efecto, el acreedor que solicitó la adjudicación; pero si el caso es el contrario sólo podrá quedar eximido de consignar el «valor de adjudicación» respecto a las responsabilidades garantizadas con la hipoteca que se ejecuta, debiendo consignar el resto «en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores», si los hubiere, o en la cuenta de depósitos y consignaciones del juzgado –como si de parte del precio de remate se tratase– para su incorporación ulterior a la masa activa del concursado, quebrado o suspenso si el deudor se encontrare en situación de concurso, suspensión de pagos o quiebra. No puede llegarse a otra conclusión que la de que cuando con el «valor de adjudicación» no se puede hacer pago y extinción de la deuda del acreedor ejecutante por todos los conceptos, por existir acreedores posteriores o encontrarse en situación de concurso, suspensión o quiebra el deudor, dicho valor de adjudicación en el exceso de lo garantizado por la hipoteca (que sólo es un parcial de algunos de los conceptos por los que se le debe al acreedor) ha de tener el mismo tratamiento que el precio de remate (que es el que específicamente le da el art. 132 de la LH en concordancia con el art. 692 de la LEC) y someterse, en su utilización para el pago de los restantes créditos del deudor, al orden de pagos establecido en el art. 692 de la LEC».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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 junio de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.