

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**5573** *Resolución de 27 de febrero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad accidental de Valencia n.º 10, por la que se suspende la inscripción del testimonio de los decretos de adjudicación y de adición del mismo, así como del correspondiente mandamiento de cancelación de cargas.*

En el recurso interpuesto por doña Y. P. V., en nombre y representación de la mercantil «Fire Trader, SL», contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad accidental de Valencia número 10, doña María Soriano Bayot, por la que suspende la inscripción del testimonio de los decretos de adjudicación y de adición del mismo, así como del correspondiente mandamiento de cancelación de cargas, por razón de no haberse pagado el sobrante a favor de los acreedores posteriores a la hipoteca ejecutada, sino del titular registral de una hipoteca con igualdad de rango respecto de esa la hipoteca ejecutada.

#### Hechos

I

Con fecha 10 de mayo de 1999 se inscribió en el Registro de la Propiedad de Valencia número 10 una escritura de préstamo con garantía hipotecaria otorgada el día 22 de febrero de 1999 ante el notario de Valencia, don Salvador Alborch Domínguez, a favor de «Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante –Bancaja–» (luego, por absorción, «Bankia, SA») que causó la inscripción 2.<sup>a</sup>, con rango de primera.

Con fecha 4 de octubre de 2006, se inscribió una escritura de préstamo con garantía hipotecaria otorgada el día 26 de julio de 2006 ante el notario de Valencia, don Jorge Cano Rico, a favor de «Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante –Bancaja–» (luego, por absorción, «Bankia, S.A.») que causó la inscripción 6.<sup>a</sup>, con rango también de primera. Ello era así porque en esa misma escritura de fecha 26 de julio de 2006, que causó la inscripción 6.<sup>a</sup>, el titular registral de esta hipoteca y de la hipoteca de la inscripción 2.<sup>a</sup> y los titulares registrales del dominio de la finca hipotecada, pactaron expresamente la igualdad de rango de ambas hipotecas, lo que se hizo constar por nota al margen de la inscripción 2.<sup>a</sup> el citado día 4 de octubre de 2006 y en la propia acta de inscripción de la hipoteca que causó la inscripción 6.<sup>a</sup>,

Mediante nota marginal de fecha 18 de marzo de 2021, se hizo constar la expedición de la certificación registral de dominio y cargas para la ejecución de la referida hipoteca de la inscripción 6.<sup>a</sup> en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 1560/2020 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 21 de Valencia. En dicha certificación, se reflejaron los asientos practicados con posterioridad a la fecha de la inscripción 6.<sup>a</sup> de hipoteca y antes que la nota marginal de la expedición de la certificación citada, en concreto, otra hipoteca, que causó la inscripción 7.<sup>a</sup>, a favor de «Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante –Bancaja–», de fecha 20 de diciembre de 2010; la anotación preventiva de embargo letra C, a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, de fecha 23 de febrero de 2018, prorrogada por la anotación preventiva letra E de fecha 7 de marzo de 2022, y la anotación preventiva de embargo letra D, a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, de fecha 5 de febrero de 2020.

Mediante testimonio del decreto de adjudicación dictado en fecha de 29 de marzo de 2023 en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 1560/2020 del Juzgado de Primera Instancia número 21 de Valencia, después de señalar que existían dos cargas posteriores a la hipoteca ejecutada de la inscripción 6.<sup>a</sup>, las anotaciones preventivas de embargo letras C y D, se adjudicaba la finca hipotecada a favor de la entidad «Fire Trader, SL», como cesionaria del remate, por la cifra de 135.000 euros, siendo la cantidad reclamada por todos los conceptos una vez efectuada la tasación de costas de 55.073,61 euros. En consecuencia, se declaraba que existió un sobrante de 79.926,39 euros, que se indicaba se destinaría a «satisfacer las cargas posteriores esto es a saldas [sic] las deudas» derivadas de las anotaciones C y D, que ascendían en conjunto a 10.989,16 euros, añadiendo que después de realizar dicho pago seguiría «existiendo un sobrante de 68.937,23 euros que será abonado a los ejecutados».

A dicho testimonio del decreto de adjudicación se acompañaba el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas, de fecha 21 de abril de 2023, en el que se ordenaba la cancelación de la hipoteca que garantizaba el crédito del actor y de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieren verificado después de la expedición de la certificación de dominio y cargas a que se refiere el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Igualmente, se acompañó el testimonio de un decreto de aclaración y adición de fecha 13 de abril de 2023, en el que se señalaba que con posterioridad al decreto de 29 de marzo del 2023, «se ha advertido que por la parte ejecutante que se han dejado sin incluir la existencia de otras cargas posteriores»: la hipoteca de la inscripción 2.<sup>a</sup>, la cual tiene el mismo rango que la inscripción 6.<sup>a</sup> ejecutada, y la hipoteca de la inscripción 7.<sup>a</sup> A continuación, se modificaba el apartado referente al destino del sobrante, que se sustituía por el siguiente: en consecuencia, se declaraba que existió un sobrante de 79.926,39 euros, con el que se cancelaría, en primer lugar, al pago de la deuda pendiente del préstamo garantizado con la hipoteca de la inscripción 2.<sup>a</sup> (la que tiene el mismo rango que la hipoteca ejecutada 6.<sup>a</sup>), en cuanto a la cifra de 63.629,15 euros, y, en segundo lugar, al pago de la deuda pendiente del préstamo garantizado con la hipoteca de la inscripción 6.<sup>a</sup>, en cuanto al importe restante de 16.297,24 euros (esta es la hipoteca que ya estaba pagada y amortizada por ser la ejecutada). «Por tanto, no existe sobrante alguno quedando sin satisfacer aun el resto de cargas».

## II

Presentados dichos documentos judiciales en el Registro de la Propiedad de Valencia número 10, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentado el precedente documento el nueve de mayo del año dos mil veintitrés según el asiento 6 del Diario 108, en este Registro de la Propiedad de Valencia número diez, previa su calificación jurídica en los términos a que se refiere el artículo 18 y demás aplicables de la Ley Hipotecaria, se extiende nota de calificación desfavorable en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

### Hechos.

Se sigue procedimiento de Ejecución Hipotecaria en el que se adjudica la finca registral 46.461 en ejecución de la hipoteca que causó la inscripción 6.<sup>a</sup> de dicha finca, que fue igualada en rango a la hipoteca de la inscripción 2.<sup>a</sup>

Se hace constar en el documento calificado que «...se adjudica por más del 50 por ciento de su valor de tasación, esto es por la suma de 135000,00 euros... Dicha suma es superior al crédito de la ejecutante y en consecuencia existe sobrante. 2.bis. En aplicación de lo dispuesto en el art. 654.3 de la Lec, la deuda queda desglosada en 48573,02 euros de principal y 3523,34 euros de costas tasadas 2977,25 euros. 3. Existiendo un sobrante de 79.926,39 euros, ira destinado a satisfacer las cargas posteriores esto: Se cancelará la deuda de la 1. Hipoteca por importe de 63.629,15 euros, inscripción 2.<sup>a</sup>, recticada [sic] por

la 3.<sup>a</sup> y la 4.<sup>a</sup>, la cual tiene [sic] el mismo rango que la hipoteca de la inscripción 6.<sup>a</sup> 2. Existiendo un sobrante de 16297,24 euros, ira destinado a satisfacer en parte la Hipoteca por importe de 52.000 euros, inscripción 6.<sup>a</sup>, la cual tiene el mismo rango que la hipoteca de la inscripción 2.<sup>a</sup> retando como deuda pendiente de esta hipoteca la suma de 35702,76 euros. Por tanto no existe sobrante alguno quedando por satisfacer aun el resto de cargas”.

Teniendo en cuenta que la hipoteca que se ejecuta es la de la inscripción 6.<sup>a</sup>, igualada en rango a la de la inscripción 2.<sup>a</sup>, la cantidad obtenida se deberá aplicar a dicha hipoteca que, al ser la cantidad obtenida superior a la reclamada, quedaría totalmente saldada. Y la cantidad sobrante dicha operación, deberá ser puesta a disposición de los acreedores posteriores. Al estar la hipoteca de la inscripción 2.<sup>a</sup> igualada en rango a la ejecutada, dicha hipoteca quedará subsistente y no será objeto de cancelación por lo que el sobrante se aplicaría a las cargas posteriores, esto es, la anotación de embargo letra C, prorrogada por la E, y la anotación de embargo letra D.

#### Fundamentos de Derecho:

De conformidad con el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, según el cual “La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará... a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.”

De acuerdo con el artículo 227 del Reglamento Hipotecario: “Se considerarán preferentes, a los efectos del artículo 131 de la Ley, las cargas o gravámenes simultáneos o del mismo rango que el crédito del actor”.

De acuerdo con el artículo 132, apartado 3, de la Ley Hipotecaria, según el cual debe resultar del documento que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses y de las costas no excede del límite de la respectiva cobertura hipotecaria, lo que concuerda con lo dispuesto en el artículo 130 de la Ley Hipotecaria y artículo 692, apartado 1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y así lo señalan las Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 6 y 25 de julio de 2001 y de 5 de febrero de 2009. Igualmente, la Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 24 de junio de 2014.

De acuerdo con el artículo 132 de la misma Ley, apartado 4, si el valor de lo adjudicado es superior al crédito del actor, debe constar que se consignó el exceso, a disposición de los acreedores posteriores. En el mismo sentido se manifiesta la Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de fecha 1 de junio de 2016, al manifestar que: “siendo el valor de adjudicación a la cobertura hipotecaria, el sobrante ha de ponerse a disposición de los acreedores posteriores, pues si bien el art. 671 LEC es aplicable a las subastas de inmuebles hipotecados, según dispone el art. 681.1 LEC, lo es, según dispone este último precepto, con las “especialidades que se establecen en el presente capítulo”, de entre las cuales es aquí aplicable la que resulta del art. 692.1 LEC, conforme al cual si hay acreedores posteriores el sobrante se destinará al pago de éstos. Rechaza con ello el Centro Directivo el argumento del recurrente de que cuando el art. 671 LEC permite al acreedor adjudicarse la finca “por la cantidad que se le deba por todos los conceptos”, ello significa que nos hallamos ante una suerte de dación en pago convencional, y que por tanto el acreedor ha de ver completamente pagado su crédito. Razona la Dirección General que ello no es así, de un lado porque el valor de adjudicación al acreedor (ya lo sea por el 50 % del valor de tasación, ya por el total de lo debido, que son las dos opciones que el art. 671 LEC otorga al acreedor rematante cuando la finca no es la vivienda habitual del deudor) ha de equipararse al precio de remate en una subasta con postores, y de otro porque aun cuando se admitiera el argumento del recurrente, la dación en pago saldaría la deuda del acreedor ejecutante, pero no la de los acreedores posteriores, pues el acreedor ejecutante recibiría la finca con la carga de esos créditos posteriores”.

De acuerdo con el artículo 227 del Reglamento Hipotecario: “Se considerarán preferentes, a los efectos del artículo 131 de la Ley, las cargas o gravámenes simultáneos o del mismo rango que el crédito del actor”

De conformidad con los hechos y fundamentos de derecho expuestos acuerdo suspender la inscripción solicitada, calificándose el defecto como subsanable.

Contra la expresada calificación (...)

Valencia, a treinta de mayo del año dos mil veintitrés El/La Registrador/a.»

Posteriormente, tales documentos se volvieron a presentar junto con un testimonio de otro decreto aclaratorio y adicional de fecha 26 de junio de 2023, por el que se rectificaba el anterior de fecha 13 de abril de 2023, en el sentido de que el sobrante del remate se aplicó, en segundo lugar, al pago de la deuda pendiente del préstamo garantizado con la hipoteca de la inscripción 7.<sup>a</sup>, en cuanto al importe restante de 16.297,24 euros.

Dicho documento judicial fue objeto de la siguiente nueva nota de calificación:

«Devuelto el precedente documento el treinta de junio del año dos mil veintitrés, acompañado de la documentación que se dirá, en este Registro de la Propiedad de Valencia número diez, previa su calificación jurídica en los términos a que se refiere el artículo 18 y demás aplicables de la Ley Hipotecaria, se extiende nota de calificación desfavorable en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

Se acompaña copia de una Adición de fecha 26 de junio de 2023:

1. Dicha copia no tiene CSV ni firma o sello del Juzgado por lo que no ha sido posible comprobar su autenticidad.

2. En el texto de dicha copia se hace constar que el sobrante de 79.926'39 euros, se imputa en importe de 63.629'15 euros a la hipoteca de la inscripción 2.<sup>a</sup>, rectificada por la 3.<sup>a</sup> y por la 4.<sup>a</sup>, y el importe de 16.297'24 euros a la hipoteca de la inscripción 7.<sup>a</sup>

Tal y como se indica en la nota que antecede la hipoteca que se ejecuta es la de la inscripción 6.<sup>a</sup>, igualada en rango a la de la inscripción 2.<sup>a</sup>, la cantidad obtenida se deberá aplicar a dicha hipoteca que, al ser la cantidad obtenida superior a la reclamada, quedaría totalmente saldada. Y la cantidad sobrante dicha operación, deberá ser puesta a disposición de los acreedores posteriores. Al estar la hipoteca de la inscripción 2.<sup>a</sup> igualada en rango a la ejecutada, dicha hipoteca, que es anterior y no posterior, quedará subsistente y no será objeto de cancelación por lo que el sobrante se aplicaría a las cargas posteriores, esto es, la hipoteca de la inscripción 7.<sup>a</sup>, la anotación de embargo letra C, prorrogada por la E, y la anotación de embargo letra D.

Fundamentos de Derecho:

De conformidad con el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, según el cual “La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará... a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.”

De acuerdo con el artículo 227 del Reglamento Hipotecario: “Se considerarán preferentes, a los efectos del artículo 131 de la Ley, las cargas o gravámenes simultáneos o del mismo rango que el crédito del actor”

De acuerdo con el artículo 132, apartado 3, de la Ley Hipotecaria, según el cual debe resultar del documento que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses y de las costas no excede del límite de la respectiva cobertura hipotecaria, lo que concuerda con lo dispuesto en el artículo 130 de la Ley Hipotecaria y artículo 692, apartado 1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y así lo señalan las Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 6 y 25 de julio de 2001 y de 5 de febrero de 2009. Igualmente, la Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 24 de junio de 2014.

De acuerdo con el artículo 132 de la misma Ley, apartado 4, si el valor de lo adjudicado es superior al crédito del actor, debe constar que se consignó el exceso, a disposición de los acreedores posteriores. En el mismo sentido se manifiesta la Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de fecha 1 de junio de 2016, al manifestar que: “siendo el valor de adjudicación a la cobertura hipotecaria, el sobrante ha de ponerse a disposición de los acreedores posteriores, pues si bien el art. 671 LEC es aplicable a las subastas de inmuebles hipotecados, según dispone el art. 681.1 LEC, lo es, según dispone este último precepto, con las “especialidades que se establecen en el presente capítulo”, de entre las cuales es aquí aplicable la que resulta del art. 692.1 LEC, conforme al cual si hay acreedores posteriores el sobrante se destinará al pago de éstos. Rechaza con ello el Centro Directivo el argumento del recurrente de que cuando el art. 671 LEC permite al acreedor adjudicarse la finca “por la cantidad que se le deba por todos los conceptos”, ello significa que nos hallamos ante una suerte de dación en pago convencional, y que por tanto el acreedor ha de ver completamente pagado su crédito. Razona la Dirección General que ello no es así, de un lado porque el valor de adjudicación al acreedor (ya lo sea por el 50 % del valor de tasación, ya por el total de lo debido, que son las dos opciones que el art. 671 LEC otorga al acreedor rematante cuando la finca no es la vivienda habitual del deudor) ha de equipararse al precio de remate en una subasta con postores, y de otro porque aun cuando se admitiera el argumento del recurrente, la dación en pago saldaría la deuda del acreedor ejecutante, pero no la de los acreedores posteriores, pues el acreedor ejecutante recibiría la finca con la carga de esos créditos posteriores”.

De acuerdo con el artículo 227 del Reglamento Hipotecario: “Se considerarán preferentes, a los efectos del artículo 131 de la Ley, las cargas o gravámenes simultáneos o del mismo rango que el crédito del actor”

El artículo 3 de la Ley Hipotecaria que exige que para que puedan ser inscritos los títulos del artículo 2 deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por la Autoridad Judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los Reglamentos. El artículo 1216 del Código Civil establece que. “Son documentos públicos los autorizados por un Notario o empleado público competente, con las solemnidades requeridas por la ley”, y el artículo 317-1.1.b0 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que efectos de prueba en el proceso, se consideran documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los Secretarios Judiciales - a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él conforme a los artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y conforme al artículo 319.1 de dicha Ley procesal tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación. Así resulta de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo de 1998, 8 de enero de 2002 y 9 de mayo de 2003 que en su fundamento de derecho segundo establece que “La negativa del Registrador debe ser confirmada. Es principio básico de nuestro derecho hipotecario que sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro, por lo que tratándose de documentos judiciales, sean resoluciones o diligencias de cualquier índole, el documento a presentar sea la copia auténtica, certificación o testimonio correspondiente expedido por quien se halle facultado para ello con las formas y solemnidades previstas en las leyes, extremos que no se dan en este caso, ya que la documentación aportada que podría provocar un asiento de inscripción o anotación son meras fotocopias, es decir reproducciones fotográficas de un documento”.

De conformidad con los hechos y fundamentos de derecho expuestos acuerdo suspender la/s inscripción/es solicitada, calificándose el defecto como subsanable.

Contra la expresada calificación (...)

Valencia, a dieciocho de julio del año dos mil veintitrés El/La registrador/a.»

Solicitada calificación sustitutoria, ésta recayó en el Registro de la Propiedad de Gandía número 4, cuyo registrador accidental, don Bernardo Felipe Ariño, por calificación negativa de fecha 1 de septiembre de 2023, confirmo íntegramente la calificación original.

Con fecha 18 de octubre de 2023 fue presentado nuevamente en el Registro de la Propiedad de Valencia número 10 testimonio del expresado decreto de adjudicación dictado en fecha de 29 de marzo de 2023 en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 1560/2020 del Juzgado de Primera Instancia número 21 de Valencia, junto con testimonios de los decretos de aclaración y adición de fechas 13 de abril de 2023 y 26 de junio de 2023, a los que antes se ha hecho alusión, y el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas, decreto por el que se adjudicó la finca hipotecada a favor de la entidad «Fire Trader, S.L.», como cesionaria del remate, y se señalaba el reparto del sobrante del remate antes indicado, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentado el precedente documento el dieciocho de octubre del año dos mil veintitrés según el asiento 1220 del Diario 109, en este Registro de la Propiedad de Valencia número diez, previa su calificación jurídica en los términos a que se refiere el artículo 18 y demás aplicables de la Ley Hipotecaria, se extiende nota de calificación desfavorable en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

#### Hechos:

1. Se acompaña copia de una Adición de fecha 26 de junio de 2023 que no tiene CSV ni firma o sello del Juzgado por lo que no ha sido posible comprobar su autenticidad.

2. En el texto de dicha copia se hace constar que el sobrante de 79.926'39 euros se imputa en importe de 63.629'15 euros a la hipoteca de la inscripción 2.<sup>a</sup>, rectificada por la 3.<sup>a</sup> y por la 4.<sup>a</sup>, y el importe de 16.297'24 euros a la hipoteca de la inscripción 7.<sup>a</sup>

Tal y como se indica en la nota que antecede la hipoteca que se ejecuta es la de la inscripción 6.<sup>a</sup>, igualada en rango a la de la inscripción 2.<sup>a</sup>, la cantidad obtenida se deberá aplicar a dicha hipoteca que, al ser la cantidad obtenida superior a la reclamada, quedaría totalmente saldada. Y la cantidad sobrante dicha operación, deberá ser puesta a disposición de los acreedores posteriores. Al estar la hipoteca de la inscripción 2.<sup>a</sup> igualada en rango a la ejecutada, dicha hipoteca, que es anterior y no posterior, quedará subsistente y no será objeto de cancelación por lo que el sobrante se aplicaría a las cargas posteriores, esto es, la hipoteca de la inscripción 7.<sup>a</sup>, la anotación de embargo letra C, prorrogada por la E, y la anotación de embargo letra D.

#### Fundamentos de derecho:

De conformidad con el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, según el cual “La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará... a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.”

De acuerdo con el artículo 227 del Reglamento Hipotecario: “Se considerarán preferentes, a los efectos del artículo 131 de la Ley, las cargas o gravámenes simultáneos o del mismo rango que el crédito del actor”

De acuerdo con el artículo 132, apartado 3, de la Ley Hipotecaria, según el cual debe resultar del documento que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses y de las costas no excede del límite de la respectiva cobertura hipotecaria, lo que concuerda con lo dispuesto en el artículo 130 de la Ley Hipotecaria y artículo 692, apartado 1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y así lo señalan las Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 6 y 25 de julio de 2001 y de 5 de febrero de 2009. Igualmente, la Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 24 de junio de 2014.

De acuerdo con el artículo 132 de la misma Ley, apartado 4, si el valor de lo adjudicado es superior al crédito del actor, debe constar que se consignó el exceso, a

disposición de los acreedores posteriores. En el mismo sentido se manifiesta la Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de fecha 1 de junio de 2016, al manifestar que: “siendo el valor de adjudicación a la cobertura hipotecaria, el sobrante ha de ponerse a disposición de los acreedores posteriores, pues si bien el art. 671 LEC es aplicable a las subastas de inmuebles hipotecados, según dispone el art. 681.1 LEC, lo es, según dispone este último precepto, con las “especialidades que se establecen en el presente capítulo”, de entre las cuales es aquí aplicable la que resulta del art. 692.1 LEC, conforme al cual si hay acreedores posteriores el sobrante se destinará al pago de éstos. Rechaza con ello el Centro Directivo el argumento del recurrente de que cuando el art. 671 LEC permite al acreedor adjudicarse la finca “por la cantidad que se le deba por todos los conceptos”, ello significa que nos hallamos ante una suerte de dación en pago convencional, y que por tanto el acreedor ha de ver completamente pagado su crédito. Razona la Dirección General que ello no es así, de un lado porque el valor de adjudicación al acreedor (ya lo sea por el 50 % del valor de tasación, ya por el total de lo debido, que son las dos opciones que el art. 671 LEC otorga al acreedor rematante cuando la finca no es la vivienda habitual del deudor) ha de equipararse al precio de remate en una subasta con postores, y de otro porque aun cuando se admitiera el argumento del recurrente, la dación en pago saldaría la deuda del acreedor ejecutante, pero no la de los acreedores posteriores, pues el acreedor ejecutante recibiría la finca con la carga de esos créditos posteriores”.

De acuerdo con el artículo 227 del Reglamento Hipotecario: “Se considerarán preferentes, a los efectos del artículo 131 de la Ley, las cargas o gravámenes simultáneos o del mismo rango que el crédito del actor”

El artículo 3 de la Ley Hipotecaria que exige que para que puedan ser inscritos los títulos del artículo 2 deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por la Autoridad Judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los Reglamentos. El artículo 1216 del Código Civil establece que. “Son documentos públicos los autorizados por un Notario o empleado público competente, con las solemnidades requeridas por la ley”, y el artículo 317-1.b0 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que efectos de prueba en el proceso, se consideran documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los Secretarios Judiciales - a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él conforme a los artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y conforme al artículo 319.1 de dicha Ley procesal tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación. Así resulta de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo de 1998, 8 de enero de 2002 y 9 de mayo de 2003 que en su fundamento de derecho segundo establece que “La negativa del Registrador debe ser confirmada. Es principio básico de nuestro derecho hipotecario que sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro, por lo que tratándose de documentos judiciales, sean resoluciones o diligencias de cualquier índole, el documento a presentar sea la copia auténtica, certificación o testimonio correspondiente expedido por quien se halle facultado para ello con las formas y solemnidades previstas en las leyes, extremos que no se dan en este caso, ya que la documentación aportada que podría provocar un asiento de inscripción o anotación son meras fotocopias, es decir reproducciones fotográficas de un documento”.

De conformidad con los hechos y fundamentos de derecho expuestos acuerdo suspender la/s inscripción/es solicitada, calificándose el defecto como subsanable.

Contra la expresada calificación (...)

Valencia, a treinta y uno de octubre del año dos mil veintitrés El/La Registrador/a.»

## III

Contra la anterior nota de calificación negativa, doña Y. P. V., en nombre y representación de la mercantil «Fire Trader, SL», interpuso recurso el día 29 de noviembre de 2023 mediante escrito en el que, en síntesis, se hacían las siguientes alegaciones:

«Primero. La negativa del Sr. Registrador a inscribir el título de mi mandante se fundamenta en considerar la inscripción 2.<sup>a</sup>, igualada en rango a la inscripción 6.<sup>a</sup> que se ejecuta, como carga anterior y no posterior. Por consiguiente, el Registrador entiende que dicha hipoteca queda subsistente, no siendo objeto de cancelación, por lo que el sobrante existente se debería aplicar a las cargas posteriores; esto es, la hipoteca de la inscripción 7.<sup>a</sup>, la anotación de embargo letra C, prorrogada por la E y la anotación de embargo letra D.

Postura opuesta ha mantenido el juzgador de instancia que, mediante Decreto de Adición de fecha 26 de junio de 2023, acordó el reparto del sobrante entre los acreedores hipotecarios posteriores, Hipoteca con inscripción 2.<sup>a</sup> e hipoteca con inscripción 7.<sup>a</sup>, considerando que dichas hipotecas gozan de preferencia de cobro a los embargos anotados como Letra C y D, embargos con rangos posteriores.

En el asunto que nos ocupa, la hipoteca objeto de ejecución causó la inscripción 6.<sup>a</sup> desprendiéndose de la certificación de cargas, que esta inscripción tiene el mismo rango que la hipoteca objeto de la inscripción 2.<sup>a</sup> Habiéndose convenido, asimismo, la extensión objetiva de la hipoteca con el alcance que consta en la propia escritura y de conformidad con los artículos 110 y 111 de la Ley Hipotecaria.

Así pues, en base a las circunstancias del caso, esta parte mantiene que la igualdad de rango de ambos créditos hipotecarios debe comportar la consideración de la hipoteca en igualdad de rango como preferente. Esto es así por cuanto debe prevalecer la regla de la interpretación de los contratos conforme a la intención de los contratantes (art. 1.281 CC), Es por ello por lo que el acordar la sujeción de los créditos a una paridad nos conduce a otorgar un tratamiento idéntico a ambas hipotecas en igualdad de rango. Por tanto, al ejecutarse la hipoteca con inscripción 6.<sup>a</sup> y ser el importe de adjudicación superior a la cantidad reclamada en demanda; esta quedó totalmente saldada, por lo que dicha igualdad debería afectar también al reparto del sobrante. En ese sentido se pronuncia la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 17, Rollo N.º 572/98:

En su consecuencia, por aplicación de los principios expuestos sobre renunciabilidad y disposición de la prelación, correlación entré preferencia y prioridad registral, y, por último, la regla de interpretación de los contratos conforme a la intención común de los contratantes –art. 1281– CC como pauta hermenéutica cuando se revela disposición por ambas partes de sujetar los créditos a una paridad, nos conduce a otorgar un tratamiento idéntico ü ambas hipotecas en igualdad de rango, con independencia de la prioridad registral que se soslaya “ínter partes” no solamente para los efectos de ejecución hipotecaria; por uno de los dos acreedores hipotecarios, sino también para el reparto del sobrante que habrá de verificarse, no obstante, en proporción a la cuantía de sus respectivos créditos.

En materia de preferencia de créditos cuando se alude a la igualdad de rango, por la práctica y jurisprudencia, lo es para equiparar en un plano idéntico los respectivos créditos, por las cantidades concurrentes. Por todo ello, y existiendo 2 hipotecas (2.<sup>a</sup> y 7.<sup>a</sup>) a favor de Caixabank, SA inscritas en el Registro de la Propiedad, y las cuales gozan de preferencia de cobro a los embargos anotados como Letra C y D, mi mandante considera que sobrante existente de 79.926,39 euros deberá destinarse al pago de dichas hipotecas con inscripciones 2.<sup>a</sup> y 7.<sup>a</sup> y preferencia de cobro.

Segundo. Sin perjuicio de lo dicho en el fundamento anterior, hay otra cuestión que conviene destacar y es que la calificación es contraria a la doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad [sic] y Fe Pública. Esto es así por cuanto las



calificaciones por parte del Registro deben ceñirse a lo estipulado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, sin poder entrar a valorar entonces sobre el acierto intrínseco de la decisión judicial, pues ello interfiere con la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a Jueces y Tribunales, artículos 117 de la Constitución, 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento.

En ese sentido, cabe recordar que el Letrado de la Administración de Justicia, mediante Decreto de fecha 26 de junio de 2023, ya estableció un orden de prelación con respecto a la aplicación del sobrante sobre las cargas, suponiendo una extralimitación de la función calificadoradora del Registrador el calificar desfavorablemente el título en base a cuestiones de fondo.

En este orden de cosas, la calificación a realizar por el registrador de la propiedad se debe limitar a comprobar determinadas cuestiones tasadas legalmente, que se refieren a aspectos formales sin entrar a valorar o cuestionar el contenido de los documentos judiciales. En este sentido la Sentencia de Pleno del Tribunal Supremo n.º 625 de 21-11-2017 indica lo siguiente:

Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadoradora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

Esta función calificadoradora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal. (...)

La propia DGSJFP, en sus resoluciones de 5 de febrero de 2021 (BOE de 18 de febrero de 2021), 11 de febrero de 2021 (BOE de 25 de febrero de 2021), 13 de octubre de 2021 (BOE de 12 de noviembre de 2021) ha reconocido esta matización correctora de la función registral, recordando que la función del registrador no puede entrar a valorar los hechos acreditados y verificados por el juzgado, sino simplemente cuestionar en su caso, la existencia de estos datos en la resolución que se ha de inscribir/anotar.»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 19 de diciembre de 2023, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación negativa y emitió el preceptivo informe, elevando el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1926 a 1929 del Código Civil; 654, 656, 659, 668, 669, 670, 671, 672, 674, 689 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18, 130, 131, 132 y 324 a 326 de la Ley Hipotecaria; 100, 155, 225 y 227 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo número 261/2015, de 13 de enero, 625/2017, de 21 de noviembre, y 866/2021, de 15 de diciembre; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 22 de noviembre de 1988, 7 de mayo de 1999, 6 y 25 de julio de 2001, 23 de septiembre de 2003, 5 de febrero de 2009, 8 noviembre de 2012, 24 de junio y 31 de julio de 2014, 1 de junio de 2016 y 19 de diciembre de 2017, y las

Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 11 de febrero y 13 de octubre de 2021, 21 de abril de 2023 y 21 de enero y 13 de febrero de 2024.

1. La presente Resolución tiene por objeto la inscripción del testimonio de los decretos de adjudicación y de adición del mismo, así como del correspondiente mandamiento de cancelación de cargas, por razón de no haberse pagado el sobrante a favor de los acreedores posteriores a la hipoteca ejecutada, sino del titular registral de una hipoteca con igualdad de rango respecto de esa la hipoteca ejecutada

Las circunstancias concurrentes en el presente expediente, y cuyo análisis es necesario para su resolución, son las siguientes:

Con fecha 10 de mayo de 1999 se inscribió en escritura de préstamo con garantía hipotecaria otorgada en Valencia ante su notario, don Salvador Alborch Domínguez, de fecha 22 de febrero de 1999 a favor de «Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante –Bancaja–» (luego por absorción «Bankia, SA»), que causó la inscripción 2.<sup>a</sup>, con rango de primera.

Con fecha 4 de octubre de 2006 se inscribió en escritura de préstamo con garantía hipotecaria otorgada en Valencia ante su notario, don Jorge Cano Rico, de fecha 26 de julio de 2006, a favor de «Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante –Bancaja–» (luego por absorción «Bankia, S.A.»), que causó la inscripción 6.<sup>a</sup>, con rango también de primera.

Ello es así porque en esa misma escritura de fecha 26 de julio de 2006 que causó la inscripción 6.<sup>a</sup>, el titular registral de esta hipoteca y de la hipoteca de la inscripción 2.<sup>a</sup>, y los titulares registrales del dominio de la finca hipotecada, pactaron expresamente la igualdad de rango de ambas hipotecas, lo que se hizo constar por nota al margen de la inscripción 2.<sup>a</sup> el citado día 4 de octubre de 2006 y en la propia acta de inscripción de la hipoteca que causó la inscripción 6.<sup>a</sup>,

Mediante nota marginal de fecha 18 de marzo de 2021, se hizo constar la expedición de la certificación registral de dominio y cargas para la ejecución de la referida hipoteca de la inscripción 6.<sup>a</sup>, en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 1560/2020 del Juzgado de Primera Instancia número 21 de Valencia.

En dicha certificación, se reflejaron los asientos practicados con posterioridad a la fecha de la inscripción 6.<sup>a</sup> de hipoteca y antes que la nota marginal de la expedición de la certificación citada, en concreto, otra hipoteca que causó la inscripción 7.<sup>a</sup>, a favor de «Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante –Bancaja–», de fecha 20 de diciembre de 2010; la anotación preventiva de embargo letra C, a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, de fecha 23 de febrero de 2018, prorrogada por la anotación preventiva letra E de fecha 7 de marzo de 2022, y la anotación preventiva de embargo letra D, a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, de fecha 5 de febrero de 2020.

Refundiendo el decreto de adjudicación y los dos decretos de aclaración y adición que constan en los hechos, pues la nota de calificación recurrida se refiere a la última presentación que comprende todos, el documento calificado es el testimonio de un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria, y su correspondiente mandamiento de cancelación de cargas, en el que se adjudica la finca hipotecada a favor de la entidad actora por cesión de remate, y se declara que existe un sobrante del precio de adjudicación. Respecto de ese sobrante no se indica que «que se ha consignado en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores», sino que se destinará, en primer lugar, al pago de la deuda pendiente del préstamo garantizado con la hipoteca de la inscripción 2.<sup>a</sup> (la que tiene el mismo rango que la hipoteca ejecutada 6.<sup>a</sup>), y, en segundo lugar, el sobrante aún existente al pago de la deuda pendiente del préstamo garantizado con la hipoteca de la inscripción 7.<sup>a</sup>, sin quede efectivo para satisfacer el resto de las cargas posteriores.

La registradora de la Propiedad fundamenta su calificación negativa en que la cantidad sobrante de toda ejecución hipotecaria debe ser puesta a disposición de los

acreedores posteriores, y que el hecho de estar la hipoteca de la inscripción 2.<sup>a</sup> (originariamente anterior a la hipoteca ejecutada de la inscripción 6.<sup>a</sup>) igualada en rango a la ejecutada, no le atribuye el carácter de posterior, sino que sigue siendo anterior, por lo que quedará subsistente tras la ejecución y no será objeto de cancelación; debiendo aplicarse el sobrante, en consecuencia, a la cancelación de las cargas realmente posteriores, esto es, de la hipoteca de la inscripción 7.<sup>a</sup>, de la anotación de embargo letra C, prorrogada por la E, y la anotación de embargo letra D (artículos 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 132 de la Ley Hipotecaria y 227 del Reglamento Hipotecario).

Por su parte, la recurrente argumenta, en síntesis, que si las partes convienen la igualdad de rango de dos créditos hipotecarios, ello debe comportar la consideración del crédito garantizado con la hipoteca en igualdad de rango a la ejecutada como preferente, debiendo ambas hipotecas tener el mismo tratamiento y, en consecuencia, saldado el crédito para cuyo pago se ejecuta una de las dos hipotecas, dicha igualdad debería afectar también al reparto del sobrante, que debe aplicarse, en primer lugar al crédito garantizado con la hipoteca de igual rango. Adicionalmente, la parte recurrente alega la incompetencia del registrador de la propiedad para valorar el acierto intrínseco de una decisión judicial.

Por tanto, lo que se debe dilucidar en este recurso es si es inscribible el decreto de adjudicación hipotecaria y cancelación de cargas en que en vez de señalar que el sobrante del precio de la adjudicación se ha consignado a disposición de los acreedores posteriores, inscritos o anotados, a la hipoteca que se ejecuta, se indica que se va a aplicar al pago del crédito garantizado con una hipoteca cuyo rango se encuentra igualado convencionalmente al de aquélla.

2. Como consideración previa, debe recordarse que según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido de los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria y la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 16 de febrero de 2005, 5, 17 y 18 de marzo de 2008 y 1 de agosto de 2014), el objeto del recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa realizada por el registrador titular del Registro es ajustada a Derecho, tanto formal como sustantivamente, o, al contrario, debe inscribirse el negocio celebrado; circunscribiéndose también la resolución, exclusivamente, en cuanto a los puntos de la calificación que hayan sido objeto del recurso, y no pudiendo entrar a valorar otros posibles defectos que eventualmente contuviera la escritura o documento calificado.

3. Para resolver la cuestión debe partirse de las normas que regulan el pago del crédito hipotecario, el régimen de cargas y gravámenes de la finca hipotecada y el reparto del precio del sobrante del valor de adjudicación de la misma, en concreto los artículos 692, 668.2, 669.3 y 670.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Así, el artículo 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que: «El precio del remate se destinará, sin dilación, a pagar al actor el principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas, sin que lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria; el exceso, si lo hubiere, se depositará a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado. Satisfechos, en su caso, los acreedores posteriores, se entregará el remanente al propietario del bien hipotecado. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el propietario del bien hipotecado fuera el propio deudor, el precio del remate, en la cuantía que exceda del límite de la cobertura hipotecaria, se destinará al pago de la totalidad de lo que se deba al ejecutante por el crédito que sea objeto de la ejecución, una vez satisfechos, en su caso, los créditos inscritos o anotados posteriores a la hipoteca y siempre que el deudor no se encuentre en situación de suspensión de pagos, concurso o quiebra».

Por su parte, el artículo 668.2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que en los anuncios de la subasta se señalará «que las cargas, gravámenes y asientos anteriores al crédito del actor continuarán subsistentes y que, por el solo hecho de participar en la

subasta, el licitador los admite y acepta quedar subrogado en la responsabilidad derivada de aquéllos si el remate se adjudicase a su favor».

En congruencia con esa publicidad, los artículos 669.3 y 670.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil disponen, respectivamente, que por el mero hecho de participar en la subasta se entenderá que los postores aceptan dicha subsistencia y subrogación en las cargas y gravámenes anteriores, y que quien resulte adjudicatario del bien inmueble habrá de aceptar la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere y subrogarse en la responsabilidad derivada de ellos.

De estos asientos resulta un sistema de pago al acreedor ejecutante limitado a la cantidad garantizada por la responsabilidad hipotecaria, de subsistencia de las cargas anteriores o preferentes a la hipoteca ejecutada y de purga de las cargas posteriores o no preferentes a la misma.

#### 4. Del pago del crédito hipotecario.

El expresado artículo 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil señala que el precio del remate (o el valor de adjudicación del inmueble en el supuesto del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil –Resolución. 6 de junio de 2016–) se destinará, en primer lugar, 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;

Según la Resolución de 8 de noviembre de 2012, entre otras, de conformidad con el artículo 132.3 de la Ley Hipotecaria, está sujeta a calificación registral la correcta aplicación del precio del remate a cada uno de los conceptos garantizados, y, así, si al actor se le entregan cantidades superiores a las garantizadas por la hipoteca, el registrador debe rechazar la inscripción cuando existan terceros.

Esta norma debe entenderse sin perjuicio de la existencia de ciertos acreedores preferentes que tienen derecho a cobrar antes que el acreedor hipotecario, por las cuantías que las leyes determinan en cada caso, como son: los créditos salariales del artículo 32.1 del Estatuto de los Trabajadores, los créditos de los impuestos que graven los bienes inmuebles (artículo 194 de la Ley Hipotecaria), los créditos de las aseguradoras de bienes inmuebles (artículo 196 de la Ley Hipotecaria), los créditos de la comunidad de propietarios (artículo 9.1.e) Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal).

Para el supuesto concreto de concurrencia de un acreedor preferente que genere una anotación preventiva de embargo posterior a la hipoteca, se adopta el sistema de purga o cancelación de todas las cargas posteriores, sin perjuicio del derecho de ese acreedor preferente de hacer valer su preferencia al cobro a través del ejercicio de la oportuna tercería de mejor derecho.

En estos casos de concurrencia de créditos privilegiados respecto del crédito hipotecario ejecutado, la concreta aplicación del precio del remate a las responsabilidades que se hayan hecho valer en el procedimiento seguido es ajena al registrador, quien debe limitarse a reflejar en el asiento de cancelación de las cargas posteriores la circunstancia de la inexistencia de sobrante después de atendidas las responsabilidades que se hayan hecho valer en el procedimiento.

#### 5. Del régimen de purga de las cargas y gravámenes posteriores.

La ejecución derivada de una hipoteca preferente en rango provoca, como consecuencia inevitable del sistema de purga existente respecto de las mismas, la extinción de todas las cargas y gravámenes posteriores a ella, ya tengan este carácter por estricta prioridad registral o por pacto en relación al rango, y, consecuentemente, su cancelación registral.

Así, el artículo 692.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que «en el mandamiento que se expida para la cancelación de la hipoteca que garantizaba el crédito del ejecutante y, en su caso, de las inscripciones y anotaciones posteriores, se expresará, además de lo dispuesto en el artículo 674, que se hicieron las notificaciones a que se refiere el artículo 689»; y el indicado artículo 674 señala que «asimismo, el Letrado de la Administración de Justicia mandará la cancelación de todas las

inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados».

En consecuencia, los acreedores hipotecarios y los titulares de cargas, gravámenes o anotaciones posteriores al crédito del ejecutante deben soportar la extinción y consiguiente cancelación registral de sus garantías, derechos reales o asientos como consecuencia de la ejecución; si bien, como contrapartida, la Ley les concede también una serie de derechos.

En primer lugar, les concede unos derechos procesales, como son el derecho a que se les notifique la existencia del procedimiento y el derecho a intervenir en él en defensa de su crédito, y satisfaciendo el importe del crédito, intereses y gastos reclamados antes de la subasta (artículos 659 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

También se concede a estos acreedores posteriores, el derecho a participar, en exclusiva, en la distribución del sobrante de la subasta o adjudicación, después de haberse satisfecho el crédito del actor. Así, como se ha expuesto anteriormente, el citado artículo 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil «el exceso del precio del remate, si lo hubiere, se depositará a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado».

Otro tipo de acreedores, incluidos los titulares de cargas o gravámenes anteriores a la hipoteca ejecutada, solo podrán promover el incidente previsto en el artículo 672.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil respecto al remanente que pudiera quedar tras el pago a esos acreedores posteriores (artículo 692.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), sin perjuicio del destino que deba darse al remanente cuando se hubiera ordenado su retención en alguna otra ejecución singular o en cualquier proceso concursal.

Existe un silencio legal sobre el modo de distribuir el sobrante del precio del remate entre los acreedores posteriores con derechos inscritos o anotados, siendo el criterio mayoritario que la distribución corresponderá hacerla al Juzgado (letrado de la Administración de Justicia), en principio por el orden registral, salvo que operen preferencias civiles de créditos en tercería de derecho, previa audiencia de los interesados (artículo 672.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), y sin perjuicio de la facultad de éstos de poder hacer valer su derecho mediante el ejercicio de las acciones que les pudiera corresponder, como y contra quien procediere.

En el caso de que alguno de esos acreedores posteriores sea preferente respecto de otro titular de un asiento anterior al suyo, y haya hecho uso de la tercería de mejor derecho con el objetivo de la determinación del orden en que, con el precio obtenido en la venta del bien hipotecado, deba efectuarse el pago de los créditos concurrentes, el letrado de la administración de justicia lo verificará en el orden en que civilmente proceda (cfr. artículos 613 y 616 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Para este supuesto, señala la resolución de 19 de diciembre de 2017, que tal circunstancia de orden de pago entre los acreedores posteriores a la hipoteca (o al embargo) queda al margen de la calificación registral, sin que ello impida la cancelación de todas las cargas posteriores a la ejecución hipotecaria o singular, y sin que pueda deducirse de ella, una alteración de la prioridad registral respectiva entre los embargos o cargas.

#### 6. Del régimen de subsistencia de las cargas y gravámenes anteriores.

La Ley Hipotecaria de 1909 implantó el sistema de subsistencia de cargas anteriores o preferentes a la hipoteca ejecutada, abandonando el antiguo sistema de purga, que anteriormente se aplicaba tanto a las cargas anteriores como a las posteriores a la hipoteca ejecutada, aplicando el precio del remate, con preferencia absoluta, a la satisfacción de las cargas anteriores.

Hoy en día, como se ha señalado anteriormente, el artículo 668.2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que en los anuncios de la subasta se señalará «que las cargas, gravámenes y asientos anteriores al crédito del actor continuarán subsistentes y que, por el solo hecho de participar en la subasta, el licitador los admite y acepta quedar

subrogado en la responsabilidad derivada de aquéllos si el remate se adjudicare a su favor».

Y, por su parte, los artículos 669.3 y 670.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil disponen, respectivamente, que por el mero hecho de participar en la subasta se entenderá que los postores aceptan dicha subsistencia y subrogación en las cargas y gravámenes anteriores, y que quien resulte adjudicatario del bien inmueble habrá de aceptar la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere y subrogarse en la responsabilidad derivada de ellos.

Por virtud de ese mantenimiento de su garantía y de la subrogación del adjudicatario de la subasta en la responsabilidad de las cargas anteriores, los titulares de esas cargas anteriores permanecen extraños a la sustanciación del procedimiento de ejecución, no teniendo siquiera que ser notificados de su existencia, ni derecho a que se destine a su pago todo o parte del precio del remate, pues sus derechos permanecen intactos y no se ven afectados por la ejecución.

Se ha discutido mucho doctrinalmente en cuanto al ámbito de esa subrogación del rematante o adjudicatario en la responsabilidad derivada de las cargas anteriores, en el sentido de si incluía o no la obligación personal garantizada, cuestión hoy resuelta en sentido negativo por la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Así, la Sentencia del Tribunal Supremo número 435/2006, de 11 de mayo, declaró que el «tercero» adquirente en subasta pública no es el «tercero hipotecario» al que se refiere el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sino que es el de buena fe que participa en ella, del artículo 114 de la misma ley, como traducción del principio de publicidad, y de no oponibilidad del artículo 32, «por lo que el mismo sólo responde de la carga real en que consiste la hipoteca, y no de otras cargas personales del deudor, no garantizadas, sin alcance a tales terceros», ya que, según el indicado artículo 114, sus obligaciones se limitan, además de a responder por el principal adeudado, sólo al pago también de los intereses, ordinarios o moratorios, y gastos cubiertos por la responsabilidad hipotecaria por cada concepto pactada.

Según esta doctrina, en esta subrogación legal ejecutiva, la subrogación se produce solo respecto de la carga y no respecto de la deuda que tal carga asegura, es decir, la subrogación al amparo del precepto acontece sobre el deber de naturaleza real de soportar la realización forzosa del bien para satisfacer el crédito asegurado y no en asumir forzosamente la posición del deudor en la relación obligacional objeto de la garantía hipotecaria.

Ahora bien, aunque no exista esa asunción personal de la deuda preferente por parte del adjudicatario, el acreedor titular de la misma conserva la correspondiente garantía para poder obtener la amortización de su crédito, y la expectativa de que ante esa eventual ejecución, el citado adjudicatario opte por el pago del mismo, máxime si tenemos en cuenta que normalmente al ofrecer las posturas de la subasta (o el precio de cesión del remate) de las fincas ya se descontó el importe de la hipoteca, carga o gravamen anterior.

7. Del régimen aplicable a las hipotecas con igualdad de rango respecto de la hipoteca ejecutada.

La indicada subsistencia de cargas opera igual respecto de los créditos hipotecarios y demás cargas y gravámenes de igual rango, ya que el artículo 227 del Reglamento Hipotecario dispone que «se considerarán preferentes, a los efectos del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, las cargas o gravámenes del mismo rango que el crédito del actor», lo que reconduce al régimen de las cargas preferentes expuesto en el fundamento de derecho anterior.

Esta igualdad de rango tiene lugar, por ejemplo, en las hipotecas en garantía de títulos valores reguladas en el artículo 155.2 de la Ley Hipotecaria que señala, en régimen aplicable al resto de los supuestos de este tipo que en «en el caso de existir otros títulos con igual derecho que los que sean base de la ejecución, habrá de verificarse la subasta y la venta de las fincas objeto del procedimiento, dejando subsistentes las hipotecas correspondientes al valor total de dichos títulos», y añade

«entendiéndose que el rematante las acepta y se subroga en ellas, sin destinarse a su pago o extinción el precio del remate».

Por su parte, el artículo 225 del Reglamento Hipotecario señala que la notificación de la existencia del procedimiento de ejecución hipotecaria recogido en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil solo debe verificarse respecto de los titulares de hipotecas, cargas o gravámenes que, por su rango, deban declararse extinguidos al realizarse la hipoteca del actor, incluidos los acreedores de cargas o derechos reales que hubieren pospuesto su rango a ésta.

En consecuencia, la hipoteca que permute su rango con la hipoteca ejecutada, posponiéndolo, pasa a tener un rango no preferente a ésta y, por tanto, debe ser cancelada. Y, al contrario, la hipoteca que anteponga su rango con la hipoteca ejecutada no deberá cancelarse al tener un rango anterior o preferente, pero no tendrá derecho a la distribución del sobrante.

Las hipotecas simultáneas o del mismo rango que la hipoteca que garantiza el crédito del actor, se asimilan por el artículo 227 del Reglamento Hipotecario, como se ha señalado anteriormente, a las preferentes o anteriores, por lo que quedarán subsistentes tras la ejecución hipotecaria, como si fueran anteriores o de mejor rango, a sus titulares no habrá que notificarles la existencia del procedimiento y no tendrán derecho al remanente del precio del remate.

Por tanto, debe rechazarse el argumento de la recurrente de que el pacto de igualdad rango supone igualar ambos créditos hipotecarios a todos los efectos, lo que debería afectar también al reparto del sobrante, que debería aplicarse, en primer lugar, al crédito garantizado con la hipoteca de igual rango.

8. En cuanto a la alegación de la recurrente acerca de la incompetencia de la registradora de la Propiedad para valorar el acierto intrínseco de una decisión judicial del reparto del sobrante, es necesario, en primer lugar, distinguir entre la preferencia de los créditos y la preferencia (prioridad o rango) de las cargas reales conexas a los créditos, estando la primera determinada por las normas del derecho civil, y la segunda por las normas hipotecarias, que imponen el orden de ingreso en el Registro.

Es el Juzgado el que debe decidir la preferencia al cobro de los créditos, sin que los datos de la certificación registral suministren normalmente información suficiente para juzgar sobre preferencia, lo cual exige, en todo caso, audiencia a los interesados.

Ahora bien, en esa decisión del reparto del sobrante el Juzgado debe ceñirse escrupulosamente a las normas del procedimiento de ejecución hipotecaria y, en este caso como ya se ha explicado, el acreedor, titular de una hipoteca de igual rango que la ejecutada, no tiene derecho a cobrar con preferencia a los titulares de cargas posteriores, y ello no constituye una cuestión de preferencia de créditos sino de cumplimiento de los trámites legales del procedimiento.

Una cuestión similar a la presente fue abordada por la Resolución de 1 de julio de 2016, en la que el objeto del recurso era 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.

Y, concluye la citada resolución, apoyándose en la dicción de los artículos 671 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que son dos los requisitos a tener en cuenta al tratar del reparto del precio del remate, el límite de la respectiva cobertura hipotecaria y la satisfacción de los créditos inscritos o anotados posteriores a la hipoteca, entendiendo 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.

En este sentido, este Centro Directivo ha tenido oportunidad de confirmar en numerosas ocasiones (vid. 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, como en el de aquél, dada la existencia de acreedores posteriores (inscripción 7.<sup>a</sup> y anotaciones C y D), que inscribieron/anotaron 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.

En definitiva, en este supuesto, en el mandamiento de cancelación de cargas debió hacerse constar expresamente «que ha existido sobrante, y que se ha retenido ese remanente a disposición de los acreedores posteriores» (artículos 692.3 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), y no que «el remanente se destinará, en primer lugar, al pago de la deuda pendiente del préstamo garantizado con la hipoteca de la inscripción 2.<sup>a</sup>, por ser del mismo rango de la hipoteca ejecutada».

Esta circunstancia supone una vulneración de las normas del procedimiento antes expuestas, que hace que la resolución judicial recaída sea incongruente con el procedimiento en que se ha dictado, circunstancia que, como incongruente, es calificable por el registrador de la Propiedad al amparo del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, ya que, además, éste tiene el deber de comprobar el correcto destino del sobrante en favor de los que sean acreedores posteriores según la normativa hipotecaria de aplicación (artículo 132.4.º de la Ley Hipotecaria).

9. Las anteriores conclusiones no se van alteradas por la doctrina del Tribunal Supremo relativa a la calificación registral de los testimonios de decretos de adjudicación hipotecaria recogida en la sentencia de la Sala Primera, Sección Pleno, número 866/2021, de 15 de diciembre; pues se estima que la interpretación restrictiva que contiene debe quedar limitada al supuesto que resuelve esa sentencia, es decir, al de determinación del alcance o interpretación correctora del artículo 671 en relación con el artículo 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y a los que guarden identidad de razón, ya que el fundamento de la sentencia radica en que esa determinación se define expresamente por el Tribunal Supremo como una «cuestión de fondo» (fundamento de Derecho tercero, apartado 5).

Pero respecto de la calificación registral en general de documentos inscribibles, esa misma sentencia recuerda, remitiéndose a la doctrina de la sentencia del propio Tribunal Supremo número 625/2017, de 21 de noviembre, que conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria «el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales». Y, en relación con la inscripción de los documentos judiciales, recuerda que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario dispone que «la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro».

Esta función calificadora, señala el Alto Tribunal, partiendo del contenido de los indicados artículos, no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el testimonio o mandamiento, es decir, no puede juzgar sobre su procedencia; «pero sí comprobar que el documento judicial deje constancia del



cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro» (fundamento de Derecho tercero, apartado 1).

Y, a este respecto, cabe señalar que entre los requisitos de cumplimiento imperativo en las ejecuciones hipotecarias a que se ha hecho alusión anteriormente se encuentra el del sistema o forma de pago del crédito hipotecario ejecutado, el del reparto del sobrante del precio del remate y el del régimen, según proceda, de subsistencia y cancelación de cargas, lo que constituye una circunstancia calificable por el registrador, en cuanto se trata de la comprobación del cumplimiento de un requisito legal que genera derechos a favor de los titulares de los derechos inscritos en el Registro (artículos 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132.4.º de la Ley Hipotecaria, y Resolución de 21 de abril de 2023).

También señala el Tribunal Supremo en cuanto a la determinación del alcance del artículo 132.4.º de la Ley Hipotecaria, respecto de la calificación de los decretos sobre adjudicación de bienes en subastas celebradas en procedimientos de ejecución hipotecaria, que «este precepto (...), sino que únicamente faculta al registrador para constatar la existencia de una diferencia entre el valor de adjudicación y el importe del crédito y, si lo hubiere, a comprobar que se ha procedido a la consignación del exceso o sobrante; pero no a revisar ni el valor de adjudicación o venta, ni tampoco el importe del crédito».

Pues bien, ese control o calificación registral acerca de que se ha procedido a la consignación del exceso o sobrante, conforme a las normas procesales e hipotecarias que regulan su destino (artículos 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 155, 225 y 227 de la Ley Hipotecaria), es lo que ha llevado a cabo la registradora de la propiedad en este supuesto. Además, como ya se ha señalado en el fundamento de derecho anterior, la apreciación registral del incumplimiento de este requisito legal encuentra también su apoyo en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en cuanto existe una «incongruencia del mandato judicial con el procedimiento en que se ha dictado», porque una resolución no ajustada a los requisitos legalmente establecidos para un procedimiento deviene en un título no apto para su inscripción registral.

En conclusión, los registradores, en estos supuestos de no aplicación del régimen legal de reparto del sobrante de una adjudicación hipotecaria, no revisan el fondo de la resolución judicial, sino que se limitan a calificar la congruencia del título judicial con el procedimiento en que se ha dictado y sus trámites, así como la existencia de obstáculos que surgen del mismo Registro, al concurrir acreedores posteriores a la hipoteca ejecutada, en garantía de los derechos de esos titulares de asientos posteriores.

Aunque, como señala la Resolución de 28 de junio de 2021, la regla general es el principio de conservación de los actos procesales, consagrado en los artículos 241 a 243 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, y la consiguiente subsanabilidad de los trámites procesales, dada la limitación de las causas de nulidad de pleno derecho de los actos procesales (Sentencia del Tribunal Constitucional número 79/2012, de 17 de abril), que sólo se produce en los supuestos que establece el artículo 238 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; debe tenerse en cuenta que tal subsanación compete al juzgado o tribunal que dictó la resolución afectada, mediante la retroacción de las actuaciones del procedimiento al momento inmediatamente anterior al de la resolución que impone un reparto del sobrante no ajustado a Derecho, sin que el registrador de la Propiedad en su calificación pueda soslayar la vulneración de un requisito legal que afecta a terceros.

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, 27 de febrero de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.