

**3785**

*RESOLUCIÓN de 15 de enero de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el «Banco de Crédito Agrícola, Sociedad Anónima», contra la negativa de doña Belén Madraza Meléndez, Registradora de la Propiedad de Daroca, a cancelar determinadas inscripciones, en virtud de apelación de la señora Registradora.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don José Alfonso Lozano Gracián, en nombre del «Banco de Crédito Agrícola, Sociedad Anónima», contra la negativa de doña Belén Madraza Meléndez, Registradora de la Propiedad de Daroca, a cancelar determinadas inscripciones, en virtud de apelación de la señora Registradora.

**Hechos****I**

En el procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria número 1044/1991, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid, a instancia del «Banco de Crédito Agrícola, Sociedad Anónima», para la efectividad de la hipoteca constituida sobre la finca registral número 12.212 del término de Cariñena, en reclamación de 1.604.832 pesetas de intereses más 1.995.000 pesetas para costas y gastos que fue adjudicada a dicha entidad bancaria en segunda subasta por un valor de 13.500.000 pesetas. Con fecha 15 de septiembre de 1992 fue aprobada la liquidación de intereses ascendiendo a la cantidad total de 9.684.519 pesetas que sumadas al principal reclamado, la deuda existente con el Banco, aparte de los gastos y costas, suponía 26.309.519 pesetas. El Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid dirigió mandamiento al Registrador de la Propiedad de Daroca ordenando la cancelación de la hipoteca que garantiza el crédito del actor.

**II**

Presentado el referido mandamiento en el Registro de la Propiedad de Daroca, fue calificado con nota de 24 de mayo de 1993 observándose en el mismo defectos subsanables. Presentado nuevamente fue objeto de la siguiente calificación: «Denegadas las cancelaciones objeto del precedente mandamiento refiriéndose según resulta de adición al auto de fechas 13 de mayo de 1994, a la finca registral 12.212, por resultar de otra adición presentada en este Registro, de fecha 19 de julio de 1994, que, la reclamación objeto del procedimiento lo es por 16.625.000 pesetas de principal, y 9.684.519 pesetas de intereses; cantidades estas superiores a las garantizadas en relación con la finca 12.212, que son 11.970.000 pesetas de principal y 4.58.075 pesetas de intereses. Defecto insubsanable. Daroca a 25 de octubre de 1994.—La Registradora.—Firma ilegible. Contra la presente calificación podrá interponerse ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, el recurso gubernativo regulado en los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, en el plazo de cuatro meses a contar desde la fecha de esta nota. Daroca a 25 de octubre de 1994.—La Registradora.—Firma ilegible.»

**III**

El Procurador de los Tribunales don Alfonso Lozano Gracián, en representación del «Banco de Crédito Agrícola, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que la calificación por los Registradores en cuanto a las cancelaciones viene establecida en los artículos 18 y 99 de la Ley Hipotecaria. Que en cuanto a los documentos expedidos por la autoridad judicial la calificación de los Registradores viene recogida en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Que el Registrador en su primera calificación, hizo una interpretación extensiva y exorbitante respecto de sus competencias y atribuciones, observando un defecto subsanable. Que se calificó de tal forma, a pesar de que el Juez hizo constar en el mandamiento que el crédito del actor era superior al precio de adjudicación. No obstante, se solicitó del Juzgado competente que se hiciera constar mediante adición al mandamiento, la cantidad exacta del crédito del actor, tanto por principal como por intereses, una vez realizada la liquidación de estos últimos, con lo que se demostraba al Registrador que el crédito del actor era superior a la suma de los precios de los remates. Que aun así se deniega la cancelación.

**IV**

La Registradora de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que en virtud de lo establecido en los artículos 12 y 114 de la Ley Hipotecaria es necesario calificar escrupulosamente la cláusula de constitución de cualquier hipoteca, puesto que una vez que queda determinada en la inscripción registral la parte del crédito de que debe responder cada bien, no se podrá repetir contra dicho bien en perjuicio de tercero sino por la cantidad a que esté afecto y la que al mismo corresponda por razón de los intereses con el límite del citado artículo 114. Que la legislación hipotecaria establece, en los casos de disociación entre el débito personal y la deuda hipotecaria en los que la obligación va por un lado y la hipoteca por otro, la cifra de responsabilidad hipotecaria como un límite casi sacramental, en favor de posibles terceros. Así cabe citar los artículos 115 y 121 de la Ley Hipotecaria. Que cuando se ejecuta el derecho real de hipoteca a través del procedimiento judicial sumario, el Juez reclama al Registro certificación en los términos establecidos en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria. Que se considera que el mandamiento y sus adiciones incurren en una infracción de los preceptos citados y también en infracciones gramaticales que se repiten en las adiciones. Que existen serios problemas para admitir una cancelación que parte de la reclamación de una cantidad muy superior a la que, de acuerdo con la cláusula de constitución de hipoteca y en perjuicio de terceros, establece la Ley. Que en este sentido hay que citar la Resolución de 27 de julio de 1988 y tener en cuenta las reglas 5.<sup>a</sup> y 15 del artículo 131 de la Ley Hipotecaria. Que en el supuesto de que la finca hipotecada hubiese pasado a un tercer poseedor al requerírsele el pago, éste podía satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y costas en la parte que esté asegurado con la hipoteca de su finca, y nunca será exigible más allá de dicho límite. Lo mismo sucede con los acreedores que quieran subrogarse en los derechos del actor; que admitir lo contrario daría lugar a situaciones fraudulentas. Que hay que recordar lo que dicen las Resoluciones de 20 de mayo de 1977 y 23 de octubre de 1987 y la sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1985. Puesto que el contenido del Registro es un obstáculo al que se refiere el artículo 100 del Reglamento Hipotecario para cualquier decisión judicial, y puesto que la seguridad o protección del tráfico jurídico es la gran finalidad que la publicidad registral persigue y que por virtud del principio de especialidad se responde al afán de organizar la publicidad inmobiliaria registral, con claridad, eliminando todo tipo de confusiones, se considera correcto denegar las cancelaciones solicitadas.

**V**

El Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 32, de los de Madrid informó: Que si por imperativo del principio de especialidad se asigna el 60 por 100 del crédito reclamado a la finca adjudicada a la entidad acreedora y recurrente, resulta que el crédito por los tres conceptos, principal, intereses y costas, es superior a lo que garantiza la hipoteca por cada uno de los tres y, por supuesto, superior al precio 13.500.000 pesetas por el que se remató la finca a su favor. En consecuencia, conforme a la regla 17 del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, en el mandamiento cancelatorio se hizo constar «que el valor de lo vendido o adjudicado fue inferior al importe total del crédito del actor». El Registrador, en uso de su función calificadora entiende que, por el contrario, el crédito con relación a la indicada finca es inferior al precio del remate y no se han respetado los límites de responsabilidad hipotecaria. Que tal apreciación no es correcta porque, centrándose exclusivamente en el hecho primero del auto de adjudicación, insiste en que sólo se han devengado y liquidado los intereses reclamados en la demanda, sin tener en cuenta la posterior adición al mandamiento en la que se hacía constar que los intereses liquidados con posterioridad ascienden a 8.079.687 pesetas.

**VI**

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón revocó la nota de la Registradora fundándose en el informe del Magistrado-Juez.

**VII**

La Registradora apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en su informe, y añadió que por error en la nota de calificación recurrida se señaló como cantidad de que respondía la finca por razón de intereses 4.58875, cuando en realidad era 4.758.075.

### Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, 100 y 197 de su Reglamento y las Resoluciones de este centro directivo de 10 de noviembre de 1925, 16 de junio de 1936, 26 de octubre de 1973, 27 de julio de 1988 y 11 de febrero de 1998.

1. Es objeto del presente recurso el mandamiento de cancelación de la hipoteca que garantiza el crédito del actor y las cargas posteriores como consecuencia de un procedimiento judicial sumario de ejecución hipotecaria. En el presente supuesto se dan las siguientes particularidades: a) El mandamiento incluye dos fincas, aunque, en una adición posterior, se expresa que se cancelen sólo las inscripciones que se refieren a una de ellas; b) el auto de adjudicación del que se deriva el mandamiento no ha sido inscrito, por observarse en él defectos que no han sido recurridos; c) la nota de calificación deniega las cancelaciones porque la reclamación objeto del procedimiento es de cuantía superior a la responsabilidad hipotecaria de la finca de que se trata.

2. Es de exigir que los documentos inscribibles estén redactados con claridad, de manera que el Registrador pueda calificarlos adecuadamente; ahora bien, el único problema planteado en la nota de calificación recurrida, al que se debe ceñir esta Dirección General conforme a lo establecido en el artículo 117 del Reglamento Hipotecario es el de que la cantidad reclamada en el procedimiento es superior a la garantizada por la hipoteca que se ejecuta; en este sentido, la Resolución de este centro directivo de 11 de febrero del pasado año, aunque referida al procedimiento extrajudicial, pero cuyas conclusiones son, en este punto, perfectamente aplicables al procedimiento judicial sumario, afirma que si bien es cierto que la indebida extensión de la reclamación inicial crea ambigüedad sobre la cantidad que el propietario de la finca hipotecada debe desembolsar para conseguir el sobreseimiento del procedimiento o la que los terceros titulares de cargas posteriores han de abonar si quieren subrogarse en la posición jurídica del acreedor satisfecho y continuar o paralizar las actuaciones [cfr. artículos 236.c) y e) del Reglamento Hipotecario], no lo es menos que: a) Que en el caso debatido, una parte de la cantidad incluida en la reclamación inicial (el principal del crédito), es fundamento suficientemente para el ejercicio de la acción hipotecaria; b) que pese a la ambigüedad referida, el propietario de la finca hipotecada o los terceros titulares de cargas posteriores pueden exigir desde el principio (advirtiéndose que deben ser requeridos o notificados al inicial del procedimiento), la concreción de la ejecución hipotecaria a la cantidad debida efectivamente garantizada, o la paralización de las actuaciones abonando exclusivamente esta última cantidad [así se infiere del 236.ñ) en relación con el 236.b) del Reglamento Hipotecario, toda vez que si procede la suspensión total de la ejecución por cancelación de la hipoteca que se ejecuta —e igual resultado ha de seguirse cuando se acredite debidamente la inexistencia «ab initio» del gravamen que se pretende ejecutar—, con mayor motivo ha de admitirse aquella concreción de la ejecución el importe efectivamente garantizado]; c) que aun cuando el tercer poseedor o los titulares de cargas posteriores no impugnen oportunamente la cuantía de la reclamación inicial, el Registrador no podrá acceder a la cancelación de los asientos posteriores a la hipoteca ejecutada si no consta en el correspondiente documento que el exceso del precio de remate sobre las cantidades devengadas y garantizadas con la hipoteca, han sido depositadas en establecimiento autorizado al efecto, a disposición de los titulares de esos asientos cuya cancelación se pretende (cfr. artículos 131 regla 17 de la Ley Hipotecaria y 175.2 del Reglamento Hipotecario); d) la posición restrictiva de la Ley Orgánica del Poder Judicial en torno a la publicidad de las actuaciones judiciales (cfr. artículos 238 y sentencias); e) que en el presente supuesto la cantidad en que se remató la finca fue inferior a la cantidad garantizada.

3. Además de lo dicho anteriormente, hay que resaltar que en el caso presente se afirma por el Juez, como exige la regla 17 del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, que se practicaron las notificaciones de la regla 5.<sup>a</sup> del mismo precepto y que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario restringe la calificación de los documentos judiciales a la competencia del Juzgado, la congruencia del mandato con el procedimiento, las formalidades extrínsecas del documento presentado y los obstáculos que surgen del Registro.

4. Al no haber sido expresado en la nota de calificación que se recurre, no se entra, pese a sus importantes consecuencias jurídicas, en el problema de si, para cancelar las inscripciones posteriores a una ejecución hipotecaria, es necesario que se haya inscrito el auto de adjudicación, o si la suspensión o denegación de éste impide las expresadas cancelaciones.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial, en la forma que resulta de los anteriores fundamentos.

Madrid, 15 de enero de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón.

## MINISTERIO DE DEFENSA

**3786**

*REAL DECRETO 205/1999, de 29 de enero, por el que se concede la Gran Cruz de la Real y Militar Orden de San Hermenegildo al General de Brigada del Cuerpo General de las Armas del Ejército de Tierra don Francisco Parra Cuadro.*

En consideración a lo solicitado por el General de Brigada del Cuerpo General de las Armas del Ejército de Tierra don Francisco Parra Cuadro, y de conformidad con lo propuesto por la Asamblea de la Real y Militar Orden de San Hermenegildo,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la referida Orden con antigüedad de 31 de julio de 1998, fecha en que cumplió las condiciones reglamentarias.

Dado en Madrid a 29 de enero de 1999.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Defensa,  
EDUARDO SERRA REXACH

**3787**

*REAL DECRETO 206/1999, de 29 de enero, por el que se concede la Gran Cruz de la Real y Militar Orden de San Hermenegildo al General de Brigada del Cuerpo General de las Armas del Ejército de Tierra don Alfonso López García.*

En consideración a lo solicitado por el General de Brigada del Cuerpo General de las Armas del Ejército de Tierra don Alfonso López García, y de conformidad con lo propuesto por la Asamblea de la Real y Militar Orden de San Hermenegildo,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la referida Orden con antigüedad de 2 de octubre de 1998, fecha en que cumplió las condiciones reglamentarias.

Dado en Madrid a 29 de enero de 1999.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Defensa,  
EDUARDO SERRA REXACH

**3788**

*REAL DECRETO 207/1999, de 29 de enero, por el que se concede la Gran Cruz de la Real y Militar Orden de San Hermenegildo al Contralmirante del Cuerpo General de la Armada don Manuel María Abal López-Valeiras.*

En consideración a lo solicitado por el Contralmirante del Cuerpo General de la Armada don Manuel María Abal López-Valeiras, y de conformidad con lo propuesto por la Asamblea de la Real y Militar Orden de San Hermenegildo,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la referida Orden con antigüedad de 7 de septiembre de 1998, fecha en que cumplió las condiciones reglamentarias.

Dado en Madrid a 29 de enero de 1999.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Defensa,  
EDUARDO SERRA REXACH