

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15322 *Resolución de 11 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Almonte, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas derivados de un procedimiento de ejecución hipotecaria por incorrecta imputación del precio del remate.*

En el recurso interpuesto por don J. A. A. A., en nombre y representación y como administrador de la entidad «Reigalsur Gespro, SL», contra la nota de calificación extendida por la registradora de Propiedad de Almonte, doña María Luisa Martín Moreno-Torres, por la que suspende la inscripción del testimonio de un decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas derivados de un procedimiento de ejecución hipotecaria, por incorrecta imputación del precio del remate.

Hechos

I

En el procedimiento de ejecución hipotecaria número 269/2016, seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de La Palma del Condado, se dictó decreto de adjudicación, con fecha 19 de febrero de 2024, y mandamiento de cancelación de cargas, con igual fecha, por la letrada de la Administración de Justicia de dicho Juzgado, doña M. C. B. L., de adjudicación de la finca hipotecada, imputación del precio del remate y cancelación de las cargas posteriores a la hipoteca.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Almonte, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

D. J. A. A. A., presentó el 15/03/2024, mandamiento expedido el 05/03/2024, por el Juzgado 1.^a Instancia n.º 2 de La Palma del Condado, en procedimiento Ejecución Hipotecaria 269/2016, que causó el asiento de presentación número 898, del tomo Diario 192, por el que la Entidad Reigalsur Gespro, SL, se adjudica tras subasta judicial la finca registral 30303 del Registro de la Propiedad de Almonte.

- Del mandamiento resulta que las cantidades reclamadas en la ejecución son:
 - Principal: 146.167,39€.
 - Intereses ordinarios: 3654,58€.
 - Intereses de demora: 322,72€ al inicio de la ejecución, y 106.805,31€ a su finalización.
 - Costas y gastos: 18.000€.
- Del Registro resulta una responsabilidad garantizada por la hipoteca de:
 - Principal garantizado: 185.000€.
 - Intereses ordinarios garantizados: 13.227,50€.

- Intereses de demora garantizados: 41.255€.
- Costas garantizadas: 28.737,90.

3. La finca se adjudica por la deuda total, y existen acreedores posteriores.

Fundamentos de Derecho:

1. Señala el artículo 132 de la Ley Hipotecaria: “A los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes:

1.º Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento.

2.º Que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, respecto de los cuales la nota marginal surtirá los efectos de la notificación.

3.º 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.

4.º Que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores”.

De los dos últimos apartados se deduce que no puede recibir el acreedor por cada concepto más cantidad de la que esté garantizada por la hipoteca. En este caso, se supera la cifra de responsabilidad hipotecaria en cuanto a los intereses de demora, por lo que solo puede adjudicarse por ello cuarenta y un mil doscientos cincuenta y cinco euros, que es lo que garantiza la hipoteca, y no los ciento seis mil ochocientos cinco euros con treinta y un céntimos a que asciende la deuda personal, debiendo reclamar este exceso por la vía ordinaria, ya que al existir acreedores posteriores, debe ponerse esta diferencia a su disposición.

En esta línea, la Resolución de la DGSJFP de 11 de marzo de 2014 contempló un caso de una adjudicación al acreedor ejecutante por cantidad inferior a la total responsabilidad hipotecaria, pero dándose la circunstancia de que la cantidad reclamada por costas y gastos era superior a la garantía hipotecaria por tal concepto (por los demás conceptos, las cantidades reclamadas eran inferiores a la respectiva garantía hipotecaria); y señaló que no puede utilizarse el exceso de cobertura hipotecaria por alguno de los conceptos para trasvasarlo a otro concepto, por impedirlo el art. 692.1 LEC (doctrina que reiteran la R. 24-6-2014, BCNR-7, BOE 29-7, la R. 13-5-2022, BCNR-103, BOE 7-7, y la R. 28-7-2023, BCNR-118, BOE 12-10); siendo este extremo calificable por el registrador (art. 132.3 LH). Sentado por tanto que hay sobrante, éste habrá de depositarse a favor de los titulares de cargas posteriores, que serán: los que hayan anotado o inscrito su derecho antes de la extensión de la nota marginal acreditativa de haberse expedido certificación de cargas en la ejecución; y, en cuanto a los posteriores a dicha nota, los que, advertidos por ésta de la ejecución en marcha, hayan comparecido por propia iniciativa en el procedimiento para hacer valer sus derechos sobre el eventual sobrante.

Acuerdo:

En virtud de lo anteriormente expuesto, se suspende la práctica de la anotación ordenada, por el defecto subsanable antes indicado.

De acuerdo con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde esta notificación.

Contra la presente nota de calificación: (...)

Almonte, a uno de abril del año dos mil veinticuatro.–La registradora. Fdo. María Luisa Martín Moreno-Torres.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. A. A., en nombre y representación y como administrador de la entidad «Reigalsur Gespro, SL», interpuso recurso el día 25 de abril de 2024 con base en los siguientes argumentos:

«Alegaciones:

I. La entidad que represento se adjudicó la finca previamente indicada en subasta judicial, tras realizar una puja de 275.000, suficiente para cubrir la totalidad de la deuda existente.

II. El Decreto de adjudicación, establece que dentro de la cantidad aportada, que como decimos cubre la totalidad de la deuda ejecutada, se desglosa lo relativo a intereses de demora en la suma de 106.805,31 euros.

III. Indica la Registradora cuya calificación negativa ahora recurrimos, que la responsabilidad hipotecaria de la finca tan sólo cubre un máximo de 41.255 euros para intereses de demora, motivo por el que, habiendo además acreedores posteriores, entiende que no es posible la inscripción en dichos términos, por incumplir lo establecido en el artículo 132.3 de la Ley Hipotecaria.

IV. A ello sin embargo debemos oponer, con el debido respeto, y en estrictos términos de protección de nuestros intereses legítimos, que existe ya doctrina consolidada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, y así por ejemplo la Resolución de 2 de junio de 2020 (reflejo de otras muchas que en ella se citan), en la que se establece claramente que dicho límite sólo aplica cuando existan cargas posteriores inscritas con anterioridad a la expedición de certificación de dominio y cargas respecto al procedimiento ejecutivo que se inicie, porque el objetivo, claro está, es el de proteger a los acreedores posteriores que no puedan conocer la existencia de un procedimiento ejecutivo iniciado.

Se expresa así la citada Resolución, en su párrafo 2 *in fine* y 3:

“este Centro Directivo ha mantenido una doctrina consolidada a lo largo de diversas Resoluciones, en cuya virtud esta garantía en favor derechos inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca ejecutada está referida exclusivamente a los titulares de derechos posteriores que consten en el procedimiento, bien por la certificación de cargas, bien porque, advertidos por la nota de expedición de esta última, han comparecido por su propia iniciativa para hacer valer sus derechos sobre el eventual sobrante; por tanto, no habiendo derechos posteriores al ejecutado según la certificación registral y no habiendo comparecido en el proceso los titulares de derechos inscritos después de la nota de expedición de certificación de cargas, el juez actúa correctamente entregando el sobrante al ejecutado, Pues, de lo contrario, se obligaría a aquél a una actitud inquisitiva entorpecedora de dicho procedimiento, que va en contra de las reglas generales del sistema y que ningún precepto establece (se precisaría a este efecto que estuviese prevista una nueva certificación registral expedida al tiempo de repartir el sobrante), y no se olvide que la regulación de los trámites procesales es materia reservada a la ley (artículo 117 de la Constitución Española).

3. En el presente caso, aunque está claro que el precio de remate entregado al acreedor supera los límites de responsabilidad derivados de la inscripción de hipoteca, solo existe una anotación preventiva de embargo posterior a dicha inscripción de

hipoteca, pero practicada después de haberse expedido la preceptiva certificación de dominio y cargas. Por tanto, el acreedor favorecido por la citada anotación preventiva estaba advertido por la nota marginal extendida en cumplimiento de lo establecido en el artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de la existencia del procedimiento de ejecución hipotecaria, siendo de su exclusiva responsabilidad comparecer en dicho procedimiento en defensa de sus derechos, entre los que se encuentra el solicitar el depósito a su favor de la parte del predio de adjudicación que exceda del límite de la cifra de responsabilidad hipotecaria por los distintos conceptos. Debe, por tanto, revocarse el defecto tal y como ha sido planteado en la nota de calificación impugnada. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.”

V. Pues bien, traído esto a colación en el presente procedimiento, del análisis de la nota simple registral que tenemos en nuestro poder, y que consta en autos del procedimiento de ejecución hipotecaria en el que se nos ha adjudicado la finca, tan sólo consta inscrita posteriormente una hipoteca que originariamente era a favor de Caja de Ahorros de Galicia, y que posteriormente fue cedida y transmitida a la entidad mercantil Prosil Acquisition SA.

Pero si bien la hipoteca fue inscrita con fecha 4 de septiembre de 2009, y la anotación de expedición de cargas es de fecha muy posterior, concretamente de 25 de abril de 2018, lo cierto es que la transmisión por la que el actual titular registral, lo es de la carga hipotecaria inscrita, la transmisión decíamos, fue inscrita con fecha 11 de febrero de 2019, incluso fue escriturada con fecha 30 de octubre de 2018, es decir, siempre con posterioridad.

VI. Es decir, siguiendo la línea argumental de la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Registral, practicada la inscripción de la cesión y transmisión de la hipoteca al actual titular de la misma, con fecha posterior a la expedición de la certificación de cargas anotada, el acreedor favorecido de esa segunda carga hipotecaria estaba plenamente advertido por la nota marginal extendida, por lo que es de su exclusiva responsabilidad comparecer en el procedimiento judicial reflejado en la anotación marginal, en defensa de sus derechos, entre los que está el pedir el sobrante a su favor que a su juicio se origine, por exceder la cifra recaudada del límite de la responsabilidad hipotecaria cubierta.

VII. Por tanto, aunque en este caso existe una diferencia respecto a la Resolución aportada, en cuanto a que la carga posterior, segunda hipoteca, se inscribió originariamente con fecha anterior a la expedición de la certificación de cargas del procedimiento ejecutivo, lo cierto es que aquella hipoteca fue transmitida a un tercero, que sí que era conocedor, o podía y debió serlo, de la existencia de ese procedimiento ejecutivo en marcha, por ser la transmisión de la hipoteca firmada e inscrita con posterioridad, ahora sí, a la emisión de la certificación de cargas.

Motivo por el que la fundamentación para no tener por necesario en este caso el cumplimiento del límite de la responsabilidad hipotecaria como requisito para la inscripción de nuestro derecho de adjudicación, entendemos respetuosamente, que es exactamente la misma que la de aquella resolución que fundamenta la doctrina de la Dirección General.

VIII. Dicho todo lo cual, entendemos que la adjudicación realizada es del todo correcta, en tanto en cuanto los actuales titulares de la carga hipotecaria posterior, acreedores posteriores en definitiva, han podido comparecer en el proceso en todo momento, y han podido en su caso recurrir el Decreto de Adjudicación solicitando les sea entregado el sobrante producido, pero queda claro que no lo han hecho desde el momento en que el Decreto de Adjudicación ha sido testimoniado conforme al ordenamiento jurídico vigente, una vez ha resultado firme y sin recurso alguno por tanto.

Expresado todo lo anterior,

Al Registro solicito, que tenga por presentado el presente escrito, por hechas las manifestaciones que contiene, y en virtud de la normativa vigente, eleve el presente recurso a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, para su resolución.

Asimismo,

A la Dirección General de Seguridad jurídica y Fe Pública solicito, que a la vista del contenido de este nuestro escrito, previo análisis de todo ello, acceda a corregir la previa calificación negativa, resolviendo inscribir el derecho de esta parte conforme al Testimonio del Decreto de Adjudicación presentado.»

IV

La registradora de la Propiedad, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 15 de mayo de 2024 ratificándose en su calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho expediente constaba que, con fecha 3 de mayo de 2024, se dio traslado del recurso interpuesto al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de La Palma del Condado, como autoridad que expidió el título, para que, en el plazo de cinco días, realizase las alegaciones que estimase oportunas, sin haberse recibido respuesta alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 12, 18, 20, 38, 40, 129, 130, 132 y 258 de la Ley Hipotecaria; 654, 670, 671, 672, 688, 692 y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1528 del Código Civil; 2 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; 100 y 149 del Reglamento Hipotecario; el Auto del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 19 de noviembre de 2015, asunto C-74/15, y la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 26 de marzo de 2019, asunto C-70/17; las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013, 3 de junio de 2016, 17 de mayo de 2018, 11 de septiembre de 2019 y 27 de enero de 2020; 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, 8 de julio y 30 de agosto de 2013, 26 de febrero, 11 de marzo, 14 de mayo, 24 de junio, 31 de julio y 29 de septiembre de 2014, 14 de mayo de 2015, 19 de febrero y 11 de julio de 2016, 9 de marzo, 14 de julio y 31 de octubre de 2017, 6 de agosto y 5 y 20 de diciembre de 2019 y 23 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de febrero y 2 de junio de 2020, 27 de enero de 2021, 21 de abril de 2023 y 27 de febrero de 2024.

1. Se debate en este recurso sobre si es correcta la suspensión de la inscripción de una adjudicación y de las cancelaciones de cargas derivadas de una ejecución hipotecaria, de la hipoteca de la inscripción 6.^a, por la razón de haberse entregado al acreedor ejecutante por intereses moratorios una cantidad superior a la cubierta por la responsabilidad hipotecaria por ese concepto, existiendo, además, acreedores posteriores titulares de la hipoteca de la inscripción 8.^a, y de las anotaciones de embargo letras G, H, I y J.

Son hechos concurrentes en este expediente los siguientes:

a) Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Almonte una hipoteca por la citada inscripción 6.^a de la finca de referencia, a favor de doña M. D. V. M. y don D. P. S. con carácter ganancial, en virtud de cesión del crédito hipotecario que consta en la inscripción 10.^a llevada a cabo por «Banco Pastor, S.A.», antiguo titular registral. La finca pertenece a la sociedad «Nettosol Limpieza Industrial, S.A.», y la hipoteca garantiza un préstamo concedido a esa entidad. La responsabilidad hipotecaria que grava la finca es la siguiente: «Principal: 185.000€, Intereses ordinarios garantizados: 13.227,50€, Intereses de demora garantizados: 41.255€, Costas garantizadas: 28.737,90€, y 7.184,48€ por

gastos de comunidad, impuestos y primas del seguro correspondientes a la finca hipotecada».

b) Al margen de la inscripción de hipoteca 6.^a consta la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a efectos de la ejecución hipotecaria objeto del expediente, que se ha tramitado bajo el número 269/2016, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de La Palma del Condado.

c) Por auto de fecha 27 de marzo de 2018 se despachó ejecución hipotecaria en reclamación de: 146.167,39 euros de principal, 3654,58 euros de intereses ordinarios, 322,72 euros de intereses de demora al inicio de la ejecución (106.805,31 euros a su finalización), y 18.000 euros de costas y gastos.

d) Celebrada la subasta, por decreto de fecha 19 de febrero de 2024, se adjudicó la finca a la sociedad «Reigalsur Gespro, SL», como mejor postor, en la cifra 275.000 euros, y en el decreto se indica que tal cantidad cubre la totalidad de la deuda reclamada, y que no ha existido sobrante a repartir con los acreedores posteriores.

e) Consta también inscrita otra hipoteca por la inscripción 8.^a de fecha 4 de septiembre de 2009 (anterior a la nota marginal de expedición de la certificación a efectos de la ejecución de la inscripción 6.^a), que se encuentra inscrita a favor de la sociedad «Prosil Acquisition, SA» por la inscripción 9.^a de fecha 11 de febrero de 2019, en virtud de cesión del crédito hipotecario por parte de «Abanca Corporación Hipotecaria, SA», antiguo titular registral. Se da la circunstancia que la sociedad «Prosil Acquisition, SA», figura en el testimonio del decreto de adjudicación, como personada en la ejecución objeto de expediente.

f) Existen también vigentes cuatro anotaciones preventivas de embargo administrativo, letras G, H, I y J, a favor de distintas personas y de fechas 9 de diciembre de 2022 las tres primeras, a favor del Ayuntamiento de Almonte, del Ayuntamiento de Bollullos del Condado y de la Diputación Provincial de Huelva respectivamente, y de fecha 23 de diciembre de 2023 la última, que está tomada a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social.

La registradora de la Propiedad suspende la inscripción y cancelaciones solicitadas por entender que lo entregado al acreedor ejecutante en pago de los intereses moratorios devengados (106.805,31 euros) excede del límite de su cobertura hipotecaria, que en este caso asciende a 41.255 euros; diferencia que señala debe reclamarse por la vía ordinaria, ya que existen acreedores posteriores a la hipoteca de la inscripción 6.^a, y anteriores a la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas a efectos ejecutivos (la hipoteca de la inscripción 8.^a) a cuya disposición debe ponerse esa diferencia.

Por su parte, el recurrente entiende que, si bien el precio del remate entregado al acreedor supera los límites de responsabilidad derivados de la inscripción de hipoteca, no concurren acreedores posteriores y anteriores a la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas a efectos ejecutivos, porque la hipoteca de la inscripción 8.^a, inscrita el día 4 de septiembre de 2009, fue transmitida e inscrita a favor de la entidad mercantil «Prosil Acquisition, SA» después de la nota de expedición de la certificación de cargas de fecha 25 de abril de 2018, ya que su inscripción 9.^a es de fecha 11 de febrero de 2019; por lo que esta última fecha es la que debe tenerse en cuenta a efectos de la obligación del depósito del sobrante.

En consecuencia, la cuestión que debe resolverse en este recurso es si la inscripción de una cesión de crédito hipotecario, cuando el titular inicial de la hipoteca cedida tenía derecho a la consignación a su favor del posible sobrante de una ejecución derivada de una hipoteca anterior –o de una anotación preventiva de embargo–, o eventualmente la constatación registral de una sucesión procesal en una ejecución ordinaria, produce el efecto de cambiar el régimen legal en que opera la cobertura hipotecaria de cada concepto garantizado por la hipoteca ejecutada, respecto de las cargas y gravámenes posteriormente inscritos o anotados.

2. El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo.

Es cierto que en el procedimiento de ejecución directa nada impide reclamar al deudor por todo lo debido al acreedor, aunque esa cantidad exceda de la cifra de responsabilidad hipotecaria, pero siempre que no existan terceros con cargas inscritas con posterioridad, ya que en tal caso la cifra de responsabilidad hipotecaria actúa como límite.

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 (principal de su crédito, los intereses –ordinarios y moratorios– devengados y las costas causadas) 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, 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».

A la hora de determinar el importe del precio del remate que ha de entregarse al acreedor ejecutante hay que tener en cuenta el límite de la respectiva cobertura hipotecaria. La cifra de responsabilidad hipotecaria que resulta de la inscripción de la hipoteca tiene como principal misión garantizar a los titulares de cargas posteriores que, si el precio de adjudicación es superior a esa cifra, el sobrante se destinará a la satisfacción de esos créditos inscritos o anotados posteriores a la hipoteca.

A estos efectos, el artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil señala que «en el caso de que la ejecución resultase insuficiente para saldar toda la cantidad por la que se hubiere despachado la ejecución más los intereses y costas devengados durante la misma, dicha cantidad se imputará por el siguiente orden: intereses remuneratorios, principal, intereses moratorios y costas devengadas durante la ejecución. Además, el tribunal expedirá certificación acreditativa del precio del remate, y de la deuda pendiente por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios, intereses moratorios y costas».

Ahora bien, este Centro Directivo ha mantenido una doctrina consolidada a lo largo de diversas Resoluciones (*vid.*, por todas, la Resolución de 2 de junio de 2020), en cuya virtud esta garantía en favor derechos inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca ejecutada está referida exclusivamente a los titulares de derechos posteriores que consten en el procedimiento, bien por la certificación de cargas, bien porque, advertidos por la nota de expedición de esta última, han comparecido por su propia iniciativa para hacer valer sus derechos sobre el eventual sobrante. Por tanto, no habiendo derechos posteriores al ejecutado según la certificación registral y no habiendo comparecido en el proceso los titulares de derechos inscritos después de la nota de expedición de certificación de cargas, el juez actúa correctamente entregando el sobrante al ejecutado, pues, de lo contrario, se obligaría a aquél a una actitud inquisitiva entorpecedora de dicho procedimiento, que va en contra de las reglas generales del sistema y que ningún precepto establece (se precisaría a este efecto que estuviese prevista una nueva certificación registral expedida al tiempo de repartir el sobrante), y no se olvide que la regulación de los trámites procesales es materia reservada a la ley (artículo 117 de la Constitución Española).

Conforme lo expuesto, las personas a las que según el artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, debe entregar el remanente del precio del remate podrán ser, según

el caso concreto, en primera instancia, los titulares de cargas posteriores que hayan anotado o inscrito su derecho antes de la extensión de la nota marginal acreditativa de haberse expedido certificación de cargas en la ejecución; y, en cuanto a los posteriores a dicha nota, los que, advertidos por ésta de la ejecución en marcha, hayan comparecido por propia iniciativa en el procedimiento para hacer valer sus derechos sobre el eventual sobrante. Y, en segunda instancia, bien el tercer poseedor de la finca, bien el hipotecante no deudor, bien el deudor hipotecante, pero solo en caso de llegar a este último supuesto el remanente del precio del remate, en la cuantía que exceda del límite de la cobertura hipotecaria de que se trate, se debe destinar al pago de la totalidad de lo que se deba al ejecutante por el crédito que haya sido objeto de la ejecución.

Por ello, si con arreglo al citado artículo 654.3 se hubiese imputado en favor del ejecutante por intereses moratorios una cantidad superior a la respectiva cobertura hipotecaria, como ocurre en este supuesto, se debe reducir dicha cantidad hasta el límite de esa concreta responsabilidad hipotecaria, y se debe depositar el exceso a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado, antes señalados, y después, si quedará todavía remanente, a disposición del dueño de la finca si no se tratara del deudor.

3. Como se infiere de todo lo expuesto, la doctrina de este Centro Directivo a la que alude el recurrente (*vid.* Resolución de 2 de junio de 2020) relativa a que el depósito a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado esta referida exclusivamente «a los titulares de derechos posteriores que consten en el procedimiento, bien por la certificación de cargas, bien porque, advertidos por la nota de expedición de esta última, han comparecido por su propia iniciativa para hacer valer sus derechos sobre el eventual sobrante», cuyo fundamento es la necesidad de fijar el alcance de la obligación judicial de tal depósito, sin tener que depender de la posible aparición de nuevos acreedores registrales que entorpezca el procedimiento, lo que hace es confirmar la nota de calificación registral recurrida.

Así, las cargas posteriores que figuran en la certificación registral de dominio y cargas (artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), como señala la referida resolución, gozan de derecho automático a la retención a su favor del sobrante del precio del remate, porque la función de esa certificación es precisamente la constancia de dichas cargas en el procedimiento; sin que sus eventuales titulares posteriores, adquirentes por cesión u otro tipo de negocio transmisivo, pierdan ese derecho, ya que los cesionarios se subrogan por ley en la íntegra posición contractual, derechos y obligaciones, del cedente (artículos 1528 del Código Civil y 149 de la Ley Hipotecaria).

Tales titulares registrales posteriores solo deberán acreditar al Juzgado la subsistencia y exigibilidad de sus créditos aportando al procedimiento la correspondiente liquidación de los mismos a que se refiere el artículo 672 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si bien es cierto que su no personación en el procedimiento puede originar problemas en la efectividad del requerimiento para su aportación, pues tal requerimiento se verificaría en el domicilio que consta en la certificación registral, que normalmente corresponderá al antiguo titular registral. Pero la circunstancia de la no aportación de la liquidación del crédito de que se trate es un trámite posterior a la cuestión a que se refiere este recurso y, en todo caso, para producir el efecto de enervar la retención del sobrante, debe constar expresamente en la documentación aportada al Registro de la Propiedad.

Además, en este supuesto concreto, consta en el testimonio del decreto de adjudicación y en el mandamiento de cancelación de cargas que la sociedad cesionaria del crédito hipotecario de la inscripción 8.^a; la entidad «Prosil Acquisition, SA», se ha personado en el procedimiento, al figurar en ambos documentos como integrante de la parte demandante; por lo que se encuentra cubierto, si ello fuere necesario, el requisito de su comparecencia, por su propia iniciativa, para hacer valer su derecho sobre el eventual sobrante y su domicilio a efectos del requerimiento.

4. Por último, respecto de la calificación registral de los testimonios de adjudicación hipotecaria y mandamiento de cancelación de cargas, el artículo 132 de la Ley

Hipotecaria señala en su número tercero que la calificación del registrador se extenderá a comprobar que los entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no excedan del límite de la respectiva cobertura hipotecaria.

Esta calificación registral no entra a valorar cómo se ha realizado la imputación de los pagos, cuestión que corresponde resolver al juez dentro del procedimiento de ejecución, atendidas las peticiones de las partes, sin que el registrador, con arreglo al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, pueda entrar a calificar si ese orden de imputación es o no procedente; sino solo si en tal imputación se sobrepasan o no los límites de la respectiva cobertura hipotecaria, ya sean estos los que inicialmente constan en el Registro de la Propiedad como cifra máxima, ya resulten los mismos de la reducción que procediera de ésta como consecuencia de una resolución judicial de nulidad de cláusulas abusivas u otra asimilable.

Incide en esta cuestión la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de junio de 2014 que señala que el registrador «debe comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado la cantidad asegurada, pues la cantidad sobrante por cada concepto ha de ponerse a disposición de los titulares posteriores», lo que significa, entre otras cosas, que si alguno de los límites de su cobertura no se hubiese llenado con el tipo de deuda garantizado y realmente vencida y exigible (principal, intereses, etc.), no se puede cubrir con otra de las clases de deuda en lo que excediera de su propia cobertura (por ejemplo, se reclama más capital o intereses de los garantizados).

Por su parte, como ya se ha expuesto anteriormente, los titulares registrales de las hipotecas o embargos, si son terceros que ya constaban en el procedimiento, bien porque ya figuraban en la certificación de cargas expedida a efectos de la ejecución, bien porque, advertidos por la nota de su expedición, han comparecido por su propia iniciativa para hacer valer sus derechos sobre el eventual sobrante; tienen ese derecho a que el Juzgado les entregue el citado sobrante, en su condición de acreedores posteriores, sobrante que, en último término, ha de entregarse al tercer poseedor, si lo hubiere, antes que al ejecutante.

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, 11 de julio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.