

# **LA CANCELACIÓN DE CARGAS TRAS LA SUBASTA DE BIENES INMUEBLES: SUPUESTOS PROBLEMÁTICOS QUE PUEDEN PLANTEARSE**

M<sup>a</sup> José Achón Bruñén  
Doctora en Derecho Procesal

Una de las cuestiones que más preocupa a los postores en las subastas judiciales es la relativa a qué cargas subsisten tras la enajenación forzosa y cuáles se cancelan. La regla general es que el adquirente se subroga en los gravámenes que constan en el Registro con anterioridad y que se cancelan los posteriores, pero en la práctica no todo resulta tan sencillo dada la variedad de supuestos que pueden plantearse.

En el presente artículo, con base en un análisis pormenorizado de las resoluciones dictadas por nuestros tribunales y por la DGRN, se realiza un estudio detallado de los supuestos problemáticos que se suscitan.

## **ÍNDICE:**

### **I.- Responsabilidad del rematante o adjudicatario respecto de las cargas que figuran en el Registro**

#### **1.-Carga que ocasiona la subasta: supuestos excepcionales en que el adquirente se subroga en la misma**

*a- Hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas*

*b.-Subasta de un inmueble hipotecado en caso de impago de al menos tres mensualidades sin vencimiento anticipado de toda la deuda*

#### **2.-Subrogación del rematante o adjudicatario en las cargas anteriores (no en las deudas que garantizan): límite de responsabilidad**

*a.- Limitación de responsabilidad respecto de las anotaciones preventivas de embargo que constan en el Registro con anterioridad*

*b.- Limitación de responsabilidad respecto de las cargas hipotecarias que constan en el Registro con anterioridad*

#### **3.- Prohibiciones de disponer que figuran en el Registro**

#### **4.- Créditos preferentes que constan inscritos en el Registro con posterioridad**

#### **5.- Cargas ocultas que adquiere el rematante**

#### **6.- Anotaciones preventivas de embargo anteriores caducadas después de expedir la certificación de cargas: criterio discrepante entre el TS y la DGRN**

#### **7.- Cargas posteriores a la hipoteca que se ejecuta que no se cancelan**

#### **8.- Imposibilidad de cancelar cargas posteriores en caso de dación en pago**

#### **9.- Imposibilidad de cancelar la ampliación posterior de una anotación preventiva de embargo practicada con anterioridad a la carga que se ejecuta**

### **I.- Responsabilidad del rematante o adjudicatario respecto de las cargas que figuran en el Registro**

#### **1.-Carga que ocasiona la subasta: supuestos excepcionales en que el adquirente se subroga en la misma**

Respecto de la carga que suscita la subasta, como regla general se cancela tras la subasta (arts. 674 LEC y 134 LH) y no se produce la subrogación del rematante en la posición del deudor aun cuando en el Registro figure que el bien responde por principal, intereses y costas de un importe superior al precio de remate.

De todos modos, esta regla general cuenta con excepciones:

a.-Hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas

El art. 157 de la LH establece que podrá constituirse hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas, en cuyo caso en la inscripción se hará constar el acto o contrato por el cual se hubieran constituido las rentas o prestaciones y el plazo, modo y forma en que deban ser satisfechas. **El acreedor de dichas rentas o prestaciones periódicas podrá ejecutar la hipoteca y el rematante de los bienes gravados los adquirirá con subsistencia de la misma y de la obligación de pago de la pensión o prestación hasta su vencimiento.**

No obstante, el precepto establece dos excepciones:

En primer lugar, **las pensiones vencidas y no satisfechas, no perjudicarán a tercero sino en los términos señalados en los arts. 114 y 115.1 y 2 de la LH**, es decir, la hipoteca constituida a favor de un crédito que devengue interés no asegurará, con perjuicio de tercero, además del capital, los intereses de los dos últimos años y la parte vencida de la anualidad corriente, salvo pacto en contrario, sin que en ningún caso pueda pactarse que la hipoteca asegure intereses por plazo superior a cinco años, pudiendo el acreedor exigir del deudor la ampliación de la hipoteca sobre los mismos bienes hipotecados para asegurar los intereses vencidos y no satisfechos que no estuvieren garantizados, aunque esta ampliación no podrá perjudicar en ningún caso los derechos reales inscritos con anterioridad a ella.

En segundo lugar, salvo pacto en contrario, **transcurridos seis meses desde la fecha en que, a tenor de lo consignado en el Registro, debiera haberse satisfecho la última pensión o prestación, el titular del inmueble podrá solicitar la cancelación de la hipoteca**, siempre que no conste asiento alguno que indique haberse modificado el contrato o formulado reclamación contra el deudor sobre pago de dichas pensiones o prestaciones.

El Tribunal Supremo<sup>1</sup> considera que la hipoteca rentaria ostenta una configuración propia que la separa de la hipoteca normal que garantiza una deuda-capital dado que **en caso de transmisión de la finca hipotecada, la obligación de satisfacer la renta se transfiere al adquirente de la misma, como una subrogación real por ministerio de la ley**. No se trata de una asunción de deuda sino de una transmisión de la obligación *ope legis*, ya que cuando se produce la enajenación forzosa, el adquirente en la subasta no solo se subroga en la responsabilidad real sino también en la

---

<sup>1</sup> Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 423/2010 de 18 Jun. 2010, Rec. 1537/2006.

obligación personal garantizada, es decir, en la obligación de pago de la pensión, **adquiriéndola con la carga de tal hipoteca y, al tiempo, asumiendo la obligación de pago de la renta que está garantizada con la misma.** En estos casos, si fuera el propio acreedor el que adquiriere el inmueble en la enajenación forzosa o se lo adjudicase en los supuestos legalmente previstos (art. 670. 3 y 4 y art. 671 LEC) se extinguirá tanto el derecho real de hipoteca por consolidación, como la obligación de pago de la renta por confusión (art. 1192 del CC).

b. -Subasta de un inmueble hipotecado en caso de impago de al menos tres mensualidades sin vencimiento anticipado de toda la deuda

El párrafo primero del art. 693 LEC establece que se puede pactar en la escritura de constitución de la hipoteca, y hacer constar en el asiento registral correspondiente, que si se impagan tres mensualidades o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses, se puede enajenar el bien hipotecado para cobrarse el acreedor lo adeudado, sin vencimiento anticipado del resto.

En este caso, si aún quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y **se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha, lo que supone una excepción a la regla general de que la subasta conlleva la cancelación de la propia carga que la origina (art. 134 LH).**

El párrafo primero del art. 693 de la LEC no ha sido reformado por la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario que se ha limitado a modificar su párrafo segundo, remitiendo al art. 24 de dicho texto normativo y al art. 129 de la LH<sup>2</sup>, por lo que si bien la LEC ya no ampara el posible vencimiento

---

<sup>2</sup> En el art. 24 de la LCCL se dispone que, sin que quepa pacto en contrario, en los contratos de préstamo cuyo prestatario, fiador o garante sea una persona física y que estén garantizados mediante hipoteca o por otra garantía real sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial, el prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.

b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:

i. Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.

ii. Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.

c) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.

**Como esta norma es de carácter imperativo, resulta indiferente que se**

anticipado por impago de tres mensualidades, todavía contempla la posibilidad de que se pacte que, por impago de estas, se pueda enajenar forzosamente el inmueble hipotecado para cobrar el acreedor tan solo las cantidades adeudadas, **subsistiendo la hipoteca por el resto y subrogándose el adquirente en esta carga.**

El problema es que puede llegar a enajenarse el bien por una cantidad irrisoria, ya que cuando el mejor postor sea el propio ejecutante y en la subasta no haya ofrecido al menos el 70% del valor de salida del bien, si el ejecutado no presenta un tercero que adquiera el bien en 10 días<sup>3</sup>, puede llegar a aprobarse el remate si la cantidad ofrecida por el mismo en la subasta supera el 50 % del valor de tasación o incluso, siendo inferior, cubra la cantidad por la que se hubiera despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. **Esta fisura legal permite al acreedor adquirir bienes en subasta muy por debajo de su valor de mercado, en concreto por las cuotas debidas por las que se haya despachado ejecución (que pueden ser solo tres mensualidades más intereses y costas), cancelando a continuación la hipoteca por confusión y quedándole subsistente la acción personal frente al deudor, y en su caso el**

---

#### **contenga o no en la escritura de hipoteca.**

En consonancia con esta regulación, se ha modificado en similares términos el art. 693.2 LEC y el art. 129 bis LH aunque en estos solo se hace mención a que el préstamo o crédito esté garantizado mediante hipoteca, no mencionando que lo pueda estar con otra garantía real.

<sup>3</sup> Conforme a lo previsto en el art. 670.4 LEC, cuando la mejor postura sea inferior al 70 por 100 del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70 por 100 del valor de tasación o que, aun inferior, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante. Transcurrido dicho plazo sin que el ejecutado presente un mejor postor, podrá el ejecutante, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación por:

- El 70% o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior a la mejor postura en caso de inmuebles que no sean la vivienda habitual y muebles inscribibles, (D.A. 6ª de la LEC incluida por la Ley 37/2011).

- El 70% o, por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al 60% del valor de tasación y a la mejor postura en caso de vivienda habitual del deudor (art. 670.4 reformado por el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio y matizado por la D.A.6ª de la LEC incluida por la Ley 37/2011).

En todo caso, no es lógico dar traslado al ejecutante para que se adjudique el bien cuando haya intervenido en la subasta y la mejor postura (inferior al 70 % en caso de inmuebles o muebles inscribibles), haya sido la suya (Cfr. BERNABÉU PÉREZ, I. C. "El alcance de los artículos 671 y 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil tras la reforma del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio". *Práctica de Tribunales* n.º 86, octubre 2011, pág. 49)

**Cuando no haga uso de esta facultad se aprobará el remate a favor del mejor postor, siempre que la cantidad ofrecida supere el 50 por 100 del valor de tasación o cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas.**

Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate por decreto recurrible en revisión a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor.

fiador, si en el futuro se dejaren de abonar el resto de cuotas. En esta tesitura, compartimos las opiniones doctrinales<sup>4</sup> que abogan por una modificación legal para evitar este fraude de ley, ya que cuando el art. 670.4.III de la LEC permite casi en último término aprobar el remate por «*la cantidad por la que se haya despachado ejecución*» sin lugar a duda está pensando en que el ejecutante ha reclamado la cantidad total de la obligación principal garantizada junto con los intereses y costas, sin reparar en la posibilidad de una ejecución parcial que puede tener lugar en el supuesto previsto en el art. 693.1 LEC.

## **2.-Subrogación del rematante o adjudicatario en las cargas anteriores (no en las deudas que garantizan): límite de responsabilidad**

Los arts. 668.2. II y 670.5 LEC establecen 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.

Conforme predica el TS, Sala Primera, de lo Civil, 366/2016, de 3 de junio (SP/SENT/857575), “**la subrogación se produce respecto de la carga y no respecto de la deuda que tal carga asegura, esto es, 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**”. En parecidos términos, se pronuncia la STS 497/2016, de 19 de julio de 2016, recurso de casación núm: 125/2014<sup>5</sup>.

**El rematante queda subrogado en la responsabilidad de las cargas anteriores que subsisten, pero ello no comporta que se produzca una asunción de deuda, ni que vaya a ocupar la posición del deudor, al no producirse una novación subjetiva, sino que solo tiene el deber de soportar o tolerar la ejecución forzosa del bien para la efectividad de las cargas anteriores, o lo que es igual, solo debe responder de la deuda garantizada por dichas cargas con el bien adjudicado, pero no con el resto de su patrimonio** y ello aun cuando la cuantía del crédito subsistente garantizado por las cargas anteriores se haya rebajado del valor de tasación para hallar el valor de liquidación o valor por el que el bien ha salido a subasta conforme se prevé en el art. 666 de la LEC para los bienes embargados.

**De todos modos, si con posterioridad a la subasta el deudor o fiador satisface al acreedor titular de la carga anterior el importe de la deuda, tendrá derecho a reclamar contra el adquirente en la subasta por enriquecimiento injusto cuando a este se le haya reducido del valor de**

---

<sup>4</sup> Cfr. MONTÁNCHEZ RAMOS, M. “La perversa reclamación hipotecaria limitada a parte del capital cuyo pago debe realizarse en diferentes plazos”. *Diario La Ley*, Nº 9591, Sección Tribuna, 11 de Marzo de 2020, Wolters Kluwer.

<sup>5</sup> SSTS 497/2016, de 19 de julio de 2016, recurso de casación núm: 125/2014.

**tasación del bien embargado subastado el importe de dicha deuda garantizada con la carga anterior** (art. 666 LEC). En este sentido, el TS, Sala Primera, de lo Civil, en la Sentencia 366/2016 de 3 Jun. 2016, Rec. 1304/2014, conoce de un supuesto en que un tercero se adjudicó una finca en subasta por 6 euros, ya que en la determinación del precio de venta en pública subasta del bien embargado se tuvo en cuenta la carga hipotecaria previa que gravaba la finca. El Alto Tribunal considera que aunque el adjudicatario no se convierte en deudor, sino que pasa a ser un tercer poseedor, respondiendo únicamente con el bien adquirido de las cargas anteriores que pesan sobre el mismo (dado que la subrogación se produce respecto de la carga y no respecto de la deuda que tal carga asegura), cuando del precio de remate se le hubiera rebajado el importe de la deuda garantizada con una carga anterior y esta hubiere sido abonada posteriormente por el fiador, concurren los presupuestos para que resulte de aplicación el instituto del enriquecimiento injustificado<sup>6</sup>.

La teoría del enriquecimiento injusto no requiere para su aplicación que exista mala fe, negligencia o acción culpable de ningún género, ni conducta ilícita por parte del enriquecido, sino simplemente el hecho de haber obtenido una ganancia indebida, es decir, sin causa y sin derecho, lo cual es compatible con la buena fe<sup>7</sup>.

#### a.- Limitación de responsabilidad respecto de las anotaciones preventivas de embargo que constan en el Registro con anterioridad

A tenor de lo previsto en el art. 72.2 LH, las anotaciones preventivas que tengan su origen en un embargo deberán expresar el importe de la obligación que las hubiere originado y, conforme a la regla tercera del art. 166 RH, cuando se practica la anotación preventiva de embargo se ha de reseñar lo que se trate de asegurar tanto por principal como, cuando proceda, por costas e intereses, no pudiendo aceptarse por los Registradores expresiones imprecisas como: “*y una cantidad prudencial para intereses y costas*”, las cuales no se cohonestan con lo establecido en los arts. 613.3, 659.3, 662.3 LEC, 72.2 LH y 166.3.<sup>a</sup> RH, que salvaguardan los derechos de terceros poseedores y titulares de derechos anotados o

---

<sup>6</sup> TS, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 366/2016 de 3 Jun. 2016, Rec. 1304/2014: “...hay que precisar que la limitación del efecto de la subrogación legalmente prevista tiene su lógico entendimiento o fundamento, tanto en la legislación anterior, como en la actual, en que el importe de las cargas y gravámenes anteriores se hayan deducido del valor de tasación el inmueble (artículo 666 LEC), pues en caso contrario, si el deudor en la obligación que estaba garantizada con la carga real que no fue deducida para fijar el tipo de la subasta, o un fiador satisface dicha obligación, caso que nos ocupa, no es que la subrogación legalmente prevista modifique el alcance que ha quedado expuesto, sino más bien que la adjudicación así realizada supone una atribución económica injustificada para el adjudicatario. De forma que, en contra del criterio sostenido por la Audiencia, sí que concurren los presupuestos para que resulte de aplicación el instituto del enriquecimiento injustificado”.

<sup>7</sup> STS, Sala 1<sup>a</sup>, de 23 octubre 2003 (RJ 2003\7764).

inscritos con posterioridad, quienes deben conocer con exactitud la cantidad garantizada por una anotación preventiva de embargo anterior<sup>8</sup>.

Cuando las cargas anteriores al gravamen que se ejecuta sean anotaciones preventivas de embargo, **el adquirente del inmueble en una enajenación forzosa originada por una carga posterior se subrogará en las anotaciones de embargos anteriores únicamente hasta el importe que figure en el Registro en el momento en que inscriba el decreto de adjudicación (art. 613.3 LEC), y ello con independencia de que a posteriori las costas o los intereses de los procedimientos que hubieran motivado dichas anotaciones previas resulten superiores o que, por vencimiento de nuevos plazos, se amplíen y así se haga constar en el Registro (art. 613.4 LEC).**

Hay que tener en cuenta que en el proceso de ejecución ordinario los intereses y las costas se presupuestan *a priori*, como regla general, en un 30 % de lo reclamado por principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos (art. 575 LEC), pero la máxima de la experiencia nos enseña que, salvo que la duración del proceso de ejecución sea mínima, dicho importe suele incrementarse considerablemente<sup>9</sup>. Asimismo, puede acontecer que la deuda tenga vencimientos periódicos y que el ejecutante solicite la ampliación de la ejecución ex art. 578 LEC, o que dos ejecuciones en curso sean objeto de acumulación (art. 555 LEC), y en estos supuestos puede sufrir variaciones considerables el importe que figura en la anotación preventiva de embargo.

El apdo. 3 del art. 613 de la LEC predica que la responsabilidad de los *terceros poseedores*<sup>10</sup> que hubieran adquirido los bienes en otra ejecución

---

<sup>8</sup> Cfr. GARCÍA GARCÍA, J. M. "La anotación de embargo en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil". *BCRE*. Centro de Estudios Registrales n.º 62, julio-agosto 2000, pág. 1516.

<sup>9</sup> Ha sido objeto de crítica por parte de la doctrina que, como regla general, se presupuesten los intereses y costas en tan solo un 30%:

Cfr. ESTÉVEZ FERNÁNDEZ-NOVOA, J. C. "La ejecución forzosa: ejecución dineraria y no dineraria". *Jornadas nacionales sobre el Anteproyecto de Ley de Enjuiciamiento Civil*. Murcia, 1997, pág. 425. En opinión de este autor, el porcentaje fijado debería elevarse hasta un 40 % como mínimo.

HERNÁNDEZ MARTÍN, T. "Proyecto de Ley de Enjuiciamiento Civil". *Comentarios sobre el Proyecto de Ley de Enjuiciamiento Civil* (director E. Font Serra). Marcial Pons, Madrid, 1999, pág. 180. Para esta autora, el porcentaje no debería ser inferior al 50 %.

CACHÓN CADENAS, M. J. "Notas sobre la regulación del embargo en el Anteproyecto de LEC". *Presente y futuro del proceso civil* (director J. Picó i Junoy). Barcelona, 1998, pág. 520. A juicio de este profesor, hubiera sido preferible que, en vez de establecerse un porcentaje determinado para intereses y costas, se hubiesen fijado unos límites máximo y mínimo dentro de los cuales el órgano judicial pudiera fijar el importe provisional de los intereses y las costas de la ejecución, o bien que, aun partiendo de un porcentaje legalmente establecido, el Juez pudiera modificarlo en atención a la concurrencia de circunstancias especiales.

<sup>10</sup> No es ocioso recordar que, a pesar de su confusa denominación, la doctrina define al *tercer poseedor* como el sujeto que, no encontrándose obligado por el crédito cuya efectividad asegura la anotación, ha adquirido por actos *inter vivos*, después de practicada la anotación preventiva de embargo un derecho real de cualquier tipo (propiedad, cuota en condominio, usufructo, censo, etc.) sobre la finca o derecho real trabado (TALMA CHARLES, J. *La anotación preventiva de embargo como privilegio crediticio*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2001. Pág. 569)

tendrá como límite las cantidades que para la satisfacción del principal, intereses y costas, aparecieran consignadas en la anotación en la fecha en que aquellos hubieran inscrito su adquisición.

Con base en dicho precepto, la opinión mayoritaria<sup>11</sup> defiende que **la responsabilidad del adquirente en una enajenación forzosa respecto a las anotaciones preventivas que constan en el Registro con anterioridad se limita a la cantidad que figure en el Registro en el momento de inscribir su adquisición, siendo que si hubiera adquirido el bien embargado fuera de una enajenación forzosa respondería de todo lo que se adeudara en los procedimientos que hubieran suscitado esas anotaciones preventivas con las que carga.**

Bien es cierto que el art. 662.3 de la LEC establece que en cualquier momento anterior a la aprobación del remate o a la adjudicación al acreedor, todo tercer poseedor podrá liberar el bien satisfaciendo lo que se deba al acreedor por principal, intereses y costas, dentro de los límites de la responsabilidad a que esté sujeto el bien, pero a continuación este precepto establece “*siendo de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 613 de esta Ley*”, precepto que se refiere al tercer poseedor que hubiera adquirido el bien embargado en otra ejecución,

---

Véase asimismo: ARNÁIZ RAMOS, T. “La anotación preventiva de embargo en la LEC 1/2000, de 7 de enero: su eficacia en la determinación del alcance de la ejecución respecto de titulares registrales posteriores a ella”. *RCDI* n.º 666, julio-agosto 2001, pág. 1569. Este autor pone de manifiesto que ostentarán la consideración de terceros poseedores todos aquellos titulares registrales cuyos asientos de inscripción se hayan extendido con posterioridad a la anotación preventiva de embargo, y cuyo derecho les atribuya el dominio pleno o menos pleno de la finca embargada, por lo que, aunque el art. 662 LEC no los contempla, también han de considerarse como tales al titular registral de un derecho de superficie y al titular del dominio residual del suelo.

En similares términos, el art. 662 de la LEC considera tercer poseedor a aquella persona que antes de la adjudicación o venta forzosa y después de la anotación preventiva de embargo o de la consignación registral del comienzo del procedimiento de apremio adquiere la propiedad de un inmueble embargado o solamente el usufructo o dominio útil, o bien la nuda propiedad o dominio directo, por lo que, a pesar de su denominación, el impropriadamente denominado por la legislación hipotecaria y procesal *tercer poseedor*, en modo alguno debe confundirse con *un ocupante*, el cual es un simple poseedor del inmueble, que nunca responde de la deuda del ejecutado, aunque, si no ostenta justo título, puede ser desalojado tras la enajenación forzosa del inmueble (arts. 661 y 675 LEC).

<sup>11</sup> Cfr. GÓMEZ GÁLLIGO, F. J. “La normalización del derecho hipotecario procesal. La ejecución ordinaria e hipotecaria en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil”. *RCDI* n.º 659, mayo-junio 2000, pág. 1877.

FRANCO ARIAS, J. “Comentario al art. 662”. *Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil* (coord. V. Guilarte Gutiérrez, dir. A. M. Lorca Navarrete). T. III, 2.ª ed., Lex Nova, Valladolid, 2000, págs. 3226 y ss.

FIDALGO IGLESIAS, M. V. “La ejecución ordinaria. Especial referencia al embargo y a la subasta de bienes”, *Estudios Jurídicos*. T. I, 2003, pág. 823.

ESPEJO LERDO DE TEJADA, M. *Efectos jurídico-reales del embargo de inmuebles en la LEC*. Thomson-Civitas, Pamplona, 2005, pág. 220.

BERNABÉU PÉREZ, I. C. “El límite de responsabilidad del tercer poseedor. Especial referencia al apartado tercero del Art. 613”. *Práctica de Tribunales* n.º 24, febrero 2006, pág. 51, y en “La Liberación del bien embargado por el tercer poseedor”. *Práctica de Tribunales* n.º 45, enero 2008, pág. 46, y en “Alcance del art. 613.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con la anotación preventiva de embargo”. *Práctica de Tribunales* n.º 57, enero 2009, págs. 52 y ss.



remisión de la que a nuestro juicio se infiere que solo este puede liberar el bien abonando únicamente el importe que figure en el Registro<sup>12</sup>.

**Como regla general el ejecutante en una ejecución ordinaria, a diferencia de en la hipotecaria, tendrá derecho a cobrar con lo obtenido en la enajenación forzosa del inmueble embargado la totalidad de lo que se le deba, con la excepción de que el bien perteneciera a un tercer poseedor que lo haya adquirido en otra ejecución suscitada por una carga posterior,** en cuyo caso tan solo podrá percibir hasta el límite de las cantidades consignadas en la anotación preventiva de embargo en el momento en que el tercer poseedor inscribiera su adquisición. A estos efectos, procede reseñar que, aunque el art. 674 pudiera llevar a confusión al mandar hacer constar en el mandamiento de cancelación de cargas 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*”, se debe entender que dicho precepto se refiere a lo que el ejecutante tuviera derecho a percibir, pues una interpretación distinta vulneraría lo previsto en los arts. 613.3 y 662.3 LEC, que limitan la responsabilidad del tercer poseedor que ha adquirido el bien en otra ejecución a la cantidad anotada<sup>13</sup>.

Si un tercero hubiera adquirido un bien embargado en una transmisión voluntaria (es decir, fuera de una enajenación forzosa) después de constar en el Registro una anotación preventiva de embargo, deberá responder con dicho bien de todo lo debido en el proceso de ejecución que ha suscitado dicha anotación preventiva y no solo del importe que figurara en el Registro en el momento de inscribir su derecho y, por tanto, el ejecutante podrá cobrar todo lo que se le adeude con la subasta del mismo.

Esta interpretación se infiere del *iter legislativo* del apartado tercero del art. 613 LEC, el cual obedece a la enmienda n.º 282 en el Senado del Grupo Parlamentario Popular, que argumentó que la limitación de la responsabilidad

---

<sup>12</sup> No obstante, no somos ajenos a que la cuestión no es pacífica:

Algunos autores entienden que la solución que defiende el art. 662.3 LEC solo se puede mantener si el adquirente del bien reúne los requisitos del art. 34 LH (GIMENO Y GÓMEZ LAFUENTE, J. L. “El embargo y los terceros. El principio de determinación registral y el Art. 613.3 de la nueva LEC 1/2000”. *Diario La Ley* n.º 5488, 22 de febrero de 2002. Págs. 1 a 5; VEGAS TORRES, J. “Comentario al art. 613”. *Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil*. Civitas, Madrid, 2001. Pág. 1075).

Asimismo, también se sostiene que, si el tercer poseedor pretende liberar los bienes antes de la aprobación del remate, tan solo debe abonar las cantidades que para la satisfacción del principal, intereses y costas aparezcan consignadas en la anotación de embargo, pero que, si el bien es objeto de realización forzosa, habrá de aplicarse la totalidad de lo obtenido al pago de lo que se deba por todos los conceptos sin límite alguno, salvo que el tercer poseedor hubiere adquirido el bien en otra ejecución (RIVAS TORRALBA, R. “La ejecución ordinaria: requisitos y eficacia del embargo de inmuebles”. *La ejecución, los procesos hipotecarios y aspectos registrales de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. Estudios de Derecho Judicial* n.º 31, CGPJ, Madrid, 2000. Págs. 119 y 120. *Aspectos registrales del nuevo proceso de ejecución*. Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2001, pág. 90. FIDALGO IGLESIAS, V. “La ejecución dineraria ordinaria. Especial referencia al embargo y a la subasta de inmuebles”. *Estudios Jurídicos. Cuerpo de Secretarios Judiciales*, I, 2003, Pág. 823.).

<sup>13</sup> Cfr. MARTÍNEZ ESCRIBANO, C. *Eficacia del embargo y su eficacia frente a terceros*, Thomson Aranzadi, Pamplona, 2006, págs. 85 y 86.

respecto de los embargos solo estaba justificada para favorecer la transmisión de los bienes embargados en otra ejecución que se siguiera por un gravamen posterior, pues si dicha limitación se estableciera a favor de cualquier tercer poseedor, se favorecería que el ejecutado vendiera por su cuenta los bienes embargados con posible perjuicio para el acreedor.

De todos modos, la cuestión resulta controvertida, pues un sector doctrinal<sup>14</sup> defiende que sería conveniente que todo tercer poseedor (y no solo el que hubiera adquirido el bien en una enajenación forzosa) tuviera como límite de responsabilidad la cantidad que figura en el Registro en el momento de inscribir su adquisición, opinión que a nuestro juicio, *de lege data*, no puede mantenerse, pues si todo tercer poseedor respondiere tan solo del importe que figura en la anotación preventiva de embargo en el momento de inscribir su derecho, se facilitarían conductas fraudulentas por parte del deudor, que podría verse en la tentación de transmitir el inmueble a un tercero en aras de congelar la cuantía fijada en el auto despachando ejecución en concepto de intereses y costas o incluso de principal, evitando tener que responder de nuevos vencimientos o del crédito del tercerista cuyo mejor derecho fuera declarado preferente respecto del ejecutante.

Asimismo, desde otra perspectiva, también se defiende que la limitación de responsabilidad del tercer poseedor que hubiera adquirido el bien en otra ejecución con una anotación preventiva de embargo anterior, no siempre

---

<sup>14</sup> Cfr. DÍAZ MARTÍNEZ, A. *La ejecución forzosa sobre inmuebles en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. Aspectos civiles y registrales*. Aranzadi, Pamplona, 2001, pág. 266. Este autor entiende que hubiera sido preferible que el legislador hubiese previsto esta limitación de responsabilidad para todo tercer poseedor de bienes embargados y no solo para el que hubiera adquirido el bien en una enajenación forzosa, máxime cuando el ejecutante, de conformidad con lo previsto en el apartado cuarto del art. 613 LEC, puede solicitar la constancia registral de las cantidades que se vayan devengando en concepto de intereses y costas.

En parecidos términos, se considera que se debe otorgar un tratamiento homogéneo al tercer poseedor, limitando la responsabilidad del bien embargado a las cantidades que figuren anotadas cuando este inscriba su adquisición, tanto si adquirió el bien en otra ejecución, como cuando fuere otro el origen de su adquisición, por lo que, en todo caso, la responsabilidad del tercer poseedor debe quedar limitada a la cantidad que figure en la anotación preventiva de embargo en la fecha en que inscribió su derecho en el Registro (GARCÍA GARCÍA, J. M. "La anotación de embargo en la nueva LEC". *Lunes* 4,30 n.º 273, 2000. Págs. 22 y ss.). A favor de esta tesis se alega que, dado que la anotación preventiva de embargo enerva la fe pública registral de los terceros que adquieran el bien trabado, resulta razonable que dicha consecuencia se produzca dentro de los términos de la anotación y no más allá de lo anotado, porque entonces, más que enervar la fe pública registral, la anotación preventiva de embargo desembocaría en situaciones de absoluta desinformación sobre el bien; además, si el adquirente del bien desconociera el alcance cuantitativo de la traba, no se encontraría en condiciones de apreciar la conveniencia de la adquisición (MARTÍNEZ ESCRIBANO, C. *Eficacia del embargo y su alcance frente a terceros*, Thomson Aranzadi, Pamplona, 2006, Págs. 93, 103, 115).

Sobre este particular, véase también: VV. AA. Encuesta Jurídica: "a) ¿Qué cantidad debe ser satisfecha por el ejecutado antes de la aprobación del remate de bienes inmuebles para liberarlos y alzar los embargos? b) ¿Y si quien pretende liberar los bienes es un tercero?". *Revista sepínNET Enjuiciamiento Civil* n.º 88, septiembre 2008, pág. 14. En cuanto a la pregunta a), todos los encuestados se pronunciaron a favor de que el ejecutado respondiera de la totalidad; sin embargo, respecto de la pregunta b), dos opinaron que el tercero debe responder de la totalidad, otros dos que depende de la situación del tercero o de si adquirió los bienes en otra ejecución, y los dos restantes que solo responderá el tercero de las cantidades anotadas en el Registro.

puede operar hasta el importe de lo que figurara en el Registro en dicha anotación en el momento de inscribir su adquisición, pues si existían datos que acreditaran la posibilidad efectiva de que la cantidad que constaba para intereses y costas no iba a ser suficiente para cubrir estos conceptos, el tercer adquirente del bien debería responder por la totalidad de los intereses y de las costas que se devengarán en el procedimiento en que se hubiera practicado dicha anotación preventiva de embargo<sup>15</sup>. El Tribunal Supremo, Sala 1ª, en la sentencia núm. 824/2013, de 18 de diciembre, Recurso 8/2011 (SP/SENT/745369), conoce de una demanda de error judicial en que un Juzgado considera que el tercer poseedor que había adquirido el bien en un apremio administrativo con una anotación preventiva de embargo anterior debía responder de todo lo adeudado en esa ejecución judicial, dado que conocía que la deuda era superior a la que figuraba en el Registro<sup>16</sup>. El TS desestima la demanda porque entiende que la solicitud de declaración de error judicial exige, no solamente que se demuestre el desacierto de la resolución contra la que aquella se dirige, sino que esta sea manifiestamente contraria al ordenamiento jurídico o haya sido dictada con arbitrariedad, y la tesis defendida por el juzgado, de que la limitación de carga económica que establece el art. 613.3 LEC solo puede beneficiar al tercer poseedor que reúna los requisitos del art. 34 LH, se puede considerar admisible dentro de la operativa jurídica, no pudiendo calificarse de ilógica o irracional, puesto que el procedimiento de error judicial no permite reproducir el debate propio de la instancia, ni instar una revisión total del procedimiento, ni tampoco discutir sobre el acierto o desacierto en la valoración de la prueba.

#### b.- Limitación de responsabilidad respecto de las cargas hipotecarias que constan en el Registro con anterioridad

Si se subasta un bien con una carga anterior hipotecaria, esta subsistirá tras la subasta, y en caso de incumplimiento por parte del deudor, la demanda del posterior procedimiento hipotecario se podrá dirigir, además de contra este, contra el adquirente del bien (tercer poseedor) si hubiera acreditado al acreedor su adquisición (art. 685 de la LEC)<sup>17</sup>, entendiendo el Tribunal Constitucional<sup>18</sup> y la DGRN<sup>19</sup> que también debe ser demandado si

---

<sup>15</sup> Cfr. CACHÓN CADENAS, M.J. "Comentario al art. 613". *Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil* (dir. A. M. Lorca Navarrete, coord. V. Guilarte Gutiérrez). T. III, Lex Nova, Valladolid, 2000.pág.3107.

<sup>16</sup> En este mismo sentido: GIMENO Y GÓMEZ LAFUENTE, J. L. "El embargo y los terceros. El principio de determinación registral y el Art. 613.3 de la nueva LEC 1/2000". *Diario La Ley* n.º 5488, 22 de febrero de 2002. Págs. 1 a 5; VEGAS TORRES, J. "Comentario al art. 613". *Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil*. Civitas, Madrid, 2001. Pág. 1075.

<sup>17</sup> Cuando el tercer poseedor no hubiera acreditado al acreedor su adquisición pero fuera conocida su existencia por el mismo, las reglas de la buena fe procesal obligan a dirigir la demanda contra él si dicho conocimiento fuera anterior al proceso. Si el conocimiento fuese posterior a la demanda, deberá poner dicha circunstancia en conocimiento del Juzgado para que se le pueda notificar la existencia de la ejecución.

<sup>18</sup> Tribunal Constitucional, Sala Primera, Sentencia 79/2013 de 8 de abril, Rec. 6996/2011: "En este sentido, el art. 685 LEC establece que la demanda debe dirigirse frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados «siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes», precepto éste que entendido según el art. 24 CE nos lleva a la conclusión de que la situación de litisconsorcio necesario

constara su derecho inscrito en el Registro en el momento de presentar la demanda ejecutiva<sup>20</sup>, dado que la publicidad registral atribuye una eficacia *erga omnes* a lo inscrito (arts. 13, 32 y 34 LH), tesis que ha sido objeto de crítica por parte de la doctrina<sup>21</sup> y que también ha sido contradicha por alguna resolución judicial, como la SAP Madrid, Sec. 20.ª, 199/2018, de 4 de junio, Recurso 129/2018 (SP/SENT/967969), que considera que si el tercer poseedor no ha acreditado su adquisición ante el acreedor, este no tiene que demandarle en el procedimiento hipotecario, aun cuando su derecho conste en el momento de interponer la demanda inscrito en el Registro, dado que, conocida su existencia al recibir la certificación de cargas, sus intereses se salvaguardan notificándole la existencia de la ejecución (art. 689 de la LEC), toda vez que el acreedor hipotecario no tiene ninguna obligación de consultar el Registro porque la inscripción de la hipoteca le exonera de cualquier otra obligación posterior.

**Dada la reipersecutoriedad de que goza la hipoteca, el adquirente de un bien hipotecado (tercer poseedor) deberá soportar, llegado el caso, la ejecución de esta, aunque nunca podrá dirigirse contra él —ni**

---

*se produce en todo caso respecto de quien tiene inscrito su título adquisitivo, pues el procedimiento de ejecución hipotecaria no puede desarrollarse a espaldas del titular registral, como aquí ha sucedido, al serlo con anterioridad al inicio del proceso de ejecución hipotecaria. En efecto, en la cuestión planteada la inscripción en el Registro produce la protección del titular derivada de la publicidad registral, con efectos erga omnes, por lo que debe entenderse acreditada ante el acreedor la adquisición desde el momento en que éste conoce el contenido de la titularidad publicada, que está amparada por la presunción de exactitud registral. Esta solución resulta reforzada por lo dispuesto en el art. 538.1.3 LEC, de aplicación al proceso especial de ejecución hipotecaria ex art. 681.1 LEC, donde se reconoce la condición de parte al titular de los bienes especialmente afectos al pago de la deuda, así como por lo dispuesto en el art. 132 de la Ley hipotecaria (LA LEY 3/1946), que exige al Registrador, a la hora de realizar la calificación del título, que conste si 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».*

<sup>19</sup> Resoluciones de la DGRN de 20 de marzo de 2014 (SP/SENT/763861), 6 de junio de 2017, 10 de julio de 2017 (BOE de 27 de julio de 2017), 20 de abril de 2018, 29 de marzo de 2019 (BOE de 16 de abril).

<sup>20</sup> **También se considera necesario demandar al tercer poseedor cuando en el momento de interponer la demanda exista un mero asiento de presentación a su favor:**

En este sentido, en la STS 43/2011, de 3 de febrero (rec. 13/2008), se aprecia error judicial en un caso en que se denegó la nulidad de actuaciones porque se entendió que no debía notificarse el procedimiento hipotecario a quien no tenía inscrito su derecho, sino solo un asiento de presentación.

En parecidos términos, la RDGRN de 7 de marzo de 2014 (SP/SENT/763830) contempla un supuesto en que en la certificación solicitada antes de iniciarse el procedimiento para acompañar a la demanda, se reseñó que existía presentado, pendiente de despacho, el título de compraventa de la finca hipotecada a favor de unos terceros. En esta Resolución se declara que, en tanto el art. 24 LH considera como fecha de la inscripción a todos los efectos la fecha del asiento de presentación, y dado que se retrotrae la eficacia de la inscripción posterior a la fecha de dicho asiento, deben ser demandados y requeridos de pago los terceros adquirentes, en su condición de terceros poseedores, cuando presentaron su título antes de interponerse la demanda de ejecución, aun cuando obtuvieron su inscripción después, durante la vigencia del primitivo asiento.

<sup>21</sup> Cfr. GARCÍA VILA, J. A. “La posición procesal del tercer poseedor de finca hipotecada”. Disponible en: [www.notariosyregistradores.com](http://www.notariosyregistradores.com).

**tampoco contra el hipotecante no deudor— la acción personal.** En el caso de que el tercer poseedor no hubiera acreditado su adquisición ni inscrito la misma en el Registro antes de que se interponga la demanda del procedimiento hipotecario, pero fuera conocida su existencia al recibir la certificación registral, por haber inscrito su derecho con posterioridad a la demanda, se le notificará la existencia del procedimiento, en el domicilio que conste en el Registro, para que pueda, si le conviene, intervenir en la ejecución o satisfacer antes del remate el importe del crédito y los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca (arts. 689 LEC y 132.2.º LH).

El tercer poseedor de bienes hipotecados solo responde de la carga real en que consiste la hipoteca, y no de otras deudas personales del deudor no garantizadas, ya que, según el art. 114 LH, sus obligaciones se limitan, además de a responder por el principal garantizado, al pago de los intereses de los dos últimos años y de la parte vencida de la anualidad corriente, salvo pacto, en cuyo caso no se pueden asegurar por la hipoteca pagos de intereses por plazo superior a cinco años, mandato que es reiterado en el art. 146 LH<sup>22</sup>.

Respecto de las costas del proceso de ejecución, la hipoteca cubre las mismas cuando así se hubiera pactado expresamente, y el tercer poseedor responderá hasta el límite máximo previsto<sup>23</sup>.

En consecuencia, **si en el momento de la subasta el bien pertenece a un tercer poseedor, con lo obtenido en la misma primero se pagará al ejecutante hasta el límite de la cobertura hipotecaria, posteriormente a los acreedores que consten en el Registro con posterioridad y, una vez satisfechos estos, a los embargantes del sobrante y si aun quedare sobrante, se entregará al tercer poseedor aunque se sigan debiendo cantidades al ejecutante por encima de la cobertura hipotecaria** (art. 692. 1 de la LEC).

Por lo demás, la existencia de un tercer poseedor también influye en otras cuestiones; así, con base en el art. 110 de a LH<sup>24</sup>, el Tribunal Supremo<sup>25</sup>, únicamente considera válida la cláusula que prevé la

---

<sup>22</sup> SSTS, Sala Primera, 435/2006, de 11 de mayo (SP/SENT/365621); 497/2016, de 19 de julio de 2016, recurso de casación núm: 125/2014.

<sup>23</sup> STS, Sala Primera, de 5 de julio de 2001 (SP/SENT/323922).

<sup>24</sup> El art. 110 LH establece que *“Conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, se entenderán hipotecados juntamente con la finca, aunque no se mencionen en el contrato, siempre que correspondan al propietario: 1.º Las mejoras que consistan en nuevas plantaciones, obras de riego o desagüe, obras de reparación, seguridad, transformación, comodidad, adorno o elevación de los edificios y cualesquiera otras semejantes que no consistan en agregación de terrenos, excepto por accesión natural, o en nueva construcción de edificios donde antes no los hubiere”*.

<sup>25</sup> STS 559/2008, de 19 de junio (SP/SENT/169579): *“Hay que convenir con la Sala de instancia en que no puede ser calificada como arbitraria y desproporcionada, ni como abusiva, una cláusula que extiende la garantía real a las edificaciones que se construyan sobre un terreno o junto a otros edificios, pues con tal pacto se pretende que la garantía sea efectiva, a cuyo efecto se trata de obtener, a través de una fórmula convencional, la mejor realización de los bienes afectados. No se perjudica al consumidor de manera desproporcionada o no equitativa, ni, por ende, hay razón para declarar la nulidad de la cláusula (...). La posibilidad de un pacto modificativo del régimen previsto en el art. 110 LH se deduce también de otras decisiones, como la STS de 20 de marzo de 1992 y las Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 6 de febrero de 1986*

ampliación de la hipoteca a construcciones futuras si se refiere a las realizadas por el propio deudor o por quien se subroga en su lugar, pero nunca a las que realice un tercer poseedor (es decir, un adquirente del inmueble hipotecado que no se subroga en la deuda), por lo que no será inscribible una cláusula que disponga, sin distinción alguna, que “*la hipoteca se ampliará a edificaciones futuras sobre la finca cualquiera que sea su titular*”, ya que contravendría lo dispuesto con carácter imperativo en el art. 112 LH, conforme al cual “*Cuando la finca hipotecada pasare a un tercer poseedor no será extensiva la hipoteca a (...) las mejoras que no consistan en obras de reparación, seguridad o transformación, siempre que unos u otras se hayan costeado por el nuevo dueño*”<sup>26</sup>.

### **3.- Prohibiciones de disponer que figuran en el Registro**

Cuando existe una prohibición de disponer en el Registro<sup>27</sup> dos son las cuestiones que procede plantearse: en primer lugar, si puede enajenarse el

---

*y 19 de enero de 1996. Y es coherente con lo establecido en otras decisiones respecto de casos que, diferentes del que nos ocupa, guardan relación con el conflicto planteado, tal como ocurre en el de STS de 18 de noviembre de 2005, en el que no hubo pacto sobre extensión, ni expreso ni implícito. Es, además, la communis opinio doctorum o doctrina usual*”.

<sup>26</sup> Resoluciones de la DGRN de 10 de enero de 1996 y de 21 de diciembre de 2010 (SP/SENT/626389).

SAP Asturias, Sección 6.ª, de 3 de diciembre de 2012 (rec. 430/2012) (SP/SENT/702241).

<sup>27</sup> El art. 26 de la LH permite clasificar las disposiciones de disponer en atención a su origen en tres grupos:

-*Legales*: son las establecidas por la Ley que, sin expresa declaración judicial o administrativa, tienen plena eficacia jurídica, no necesitan inscripción separada o especial y surten sus efectos como limitaciones legales del dominio.

- *Judiciales o administrativas*: son las que deben su origen inmediato a alguna resolución judicial o administrativa, las cuales son objeto de anotación preventiva.

- *Voluntarias*: son las impuestas por el testador o donante en actos o disposiciones de última voluntad, capitulaciones matrimoniales, donaciones y demás actos a título gratuito, las cuales son inscribibles siempre que la legislación vigente reconozca su validez.

Las prohibiciones de disponer que tengan su origen en actos o contratos distintos de los antedichos, no tendrán acceso al Registro, sin perjuicio de que mediante hipoteca o cualquier otra forma de garantía real se asegure su cumplimiento (art. 27 de la LH).

En relación con la naturaleza y alcance de las distintas modalidades de prohibiciones de disponer, de acuerdo con la doctrina de la DGRN (Resolución de 21 de julio de 2017) se han de distinguir dos grandes categorías:

1ª.-*Las prohibiciones voluntarias y las que tienen su origen en un procedimiento civil*: estas tratan de satisfacer intereses básicamente privados y pueden cumplir funciones de garantía (vid. Ley 482 del Fuero Nuevo de Navarra), de tutela (hasta que los hijos lleguen a determinada edad), para lograr la plena satisfacción de la voluntad del beneficiario de la prohibición, etc. En estos casos se entiende que, en la medida en que el art. 145 del RH impide el acceso registral de los actos dispositivos realizados posteriormente (salvo los que traen causa de asientos vigentes anteriores al de dominio o derecho real objeto de la anotación), ello presupone, a *sensu contrario*, que no impide los realizados con anterioridad –conclusión que resulta también de la aplicación de la regla general que para las anotaciones dicta el art. 71 de la propia LH–. Sin embargo, tal inscripción no ha de comportar la cancelación de la propia anotación preventiva de prohibición, sino que esta se arrastrará.

2ª.- *Las adoptadas en los procedimientos penales y administrativos*, garantizan el cumplimiento de intereses públicos o evitan la defraudación del resultado de la sentencia

bien en un procedimiento de apremio y, en segundo lugar, y para el caso de que se responda de manera afirmativa a la cuestión anterior, si dicha prohibición subsistirá tras la enajenación forzosa.

Respecto del primer problema, ha de entenderse que puede subastarse el bien e inscribir el ulterior decreto de adjudicación a favor del rematante o adjudicatario en el Registro aun cuando figure una prohibición de disponer sobre el bien enajenado dado que, conforme a la doctrina de la DGRN<sup>28</sup>, **las prohibiciones de disponer no impiden la realización de actos dispositivos forzosos, sino tan solo los actos voluntarios de transmisión "inter vivos"** puesto que la eficacia limitativa de las prohibiciones de disponer, cualquiera que sea su origen, ha de matizarse cuando se trata del acceso al Registro de actos de disposición *forzosos*, extraños a la voluntad del titular afectado por la anotación, impuestos en procedimientos judiciales o administrativos de apremio u otros que impongan una conducta sobre el bien o derecho sometido a la prohibición de disponer o enajenar.

Un bien gravado con una prohibición de disponer es susceptible de ser transmitido "*mortis causa*" o en virtud de actos dispositivos de carácter forzoso, como una subasta en un procedimiento de apremio, criterio que se recoge en el art. 15 *in fine* de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de venta a Plazos de Bienes Muebles que dispone: «*El que remate bienes sujetos a prohibición de disponer inscrita en el Registro en los términos de esta Ley los adquirirá con subsistencia de la obligación de pago garantizada con dicha prohibición, de la que responderá solidariamente con el primitivo deudor hasta su vencimiento*».

En segundo lugar, y **acerca del problema referente a si subsiste la prohibición de disponer tras la enajenación forzosa, hay que diferenciar dos supuestos:**

-Si la prohibición de disponer consta en el Registro **con anterioridad** a la anotación preventiva de embargo o a la hipoteca que suscita la subasta, **subsistirá** y el rematante o adjudicatario deberá cargar con ella.

---

penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar. En estos casos debe prevalecer el principio de prioridad establecido en el art. 17 LH frente a la interpretación más laxa del art. 145 del RH que se impone en las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles, provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición.

De todos modos, lo antedicho se refiere a actos de disposición voluntarios, pero no a los forzosos, pues en todo caso debe permitirse la inscripción o anotación de actos dispositivos sobre los bienes sujetos a una prohibición de disponer o de enajenar cuando aquellos vengán ordenados en cumplimiento de la responsabilidad patrimonial del titular de los bienes.

<sup>28</sup> Resoluciones de la DGRN de 13 de abril de 2012, 31 de enero de 2013 y 28 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017.

- Por el contrario, si la prohibición de disponer consta en el Registro **con posterioridad** a la hipoteca o a la anotación preventiva de embargo, esta prohibición **se cancelará** por la enajenación forzosa del inmueble<sup>29</sup>.

En este sentido, la Resolución de la DGRN de 28 de octubre de 2015<sup>30</sup> revoca la nota del Registrador, que no había procedido a practicar una anotación preventiva de embargo sobre un bien con una prohibición de disponer establecida conforme al art. 170.6 LGT<sup>31</sup> aunque considera que, de producirse la ejecución del embargo, la anotación de prohibición de disponer no deberá cancelarse por tratarse de una carga anterior.

Por lo demás, la Resolución de la DGRN de 5 de mayo de 2016 versa sobre un caso en que constaba en el Registro una prohibición de disponer de un órgano penal con posterioridad a una anotación preventiva de embargo y se considera que ello no es óbice para que el bien pueda ser objeto de enajenación forzosa y de inscripción el decreto de adjudicación

---

<sup>29</sup> Cfr. GÓMEZ GALLIGO, F.J. "Las prohibiciones de disponer en el derecho español". *Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España*. Centro de Estudios Registrales. Madrid. 1992, pág. 211.

<sup>30</sup> RDGRN de 28 de octubre de 2015 (BOE n.º 280, de 23 de noviembre de 2015): **"Por todo ello, la doctrina ya establecida que permite la inscripción o anotación de actos de naturaleza dispositiva sobre los bienes sujetos a una prohibición de disponer o de enajenar cuando aquellos vengán ordenados en cumplimiento de la responsabilidad patrimonial del titular de los bienes, debe ser igualmente aplicada al supuesto contemplado, máxime en el caso presente, en el que el asiento solicitado, consistente en una anotación de embargo, no deja de ser una medida cautelar de garantía de satisfacción de una deuda, cuya realización no se ha verificado aún y que por ello no ha supuesto acto dispositivo alguno, y cuya constancia evita la aparición de terceros en el Registro que pudieran perjudicar al acreedor embargante, pero sin que el titular de la anotación preventiva de prohibición de disponer quede perjudicado, de modo que de producirse la ejecución del embargo, la anotación de prohibición de disponer no deberá cancelarse por tratarse de una carga anterior, y todo ello sin perjuicio de que la registradora notifique a la Dependencia Regional de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de Andalucía, la práctica de la anotación preventiva de embargo, al objeto de que por esta puedan hacerse valer sus derechos en el proceso judicial, si lo considerase oportuno (cfr. artículo 15 de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles)".**

<sup>31</sup> Art. 170.6 LGT: "La Administración tributaria podrá acordar la prohibición de disponer sobre los bienes inmuebles de una sociedad, sin necesidad de que el procedimiento recaudatorio se dirija contra ella, cuando se hubieran embargado al obligado tributario acciones o participaciones de aquella y este ejerza el control efectivo, total o parcial, directo o indirecto sobre la sociedad titular de los inmuebles en cuestión en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio y aunque no estuviere obligado a formular cuentas consolidadas. Podrá tomarse anotación preventiva de la prohibición gde disponer en la hoja abierta a las fincas en el Registro de la Propiedad competente en virtud del correspondiente mandamiento en que se justificará la validez de la medida cautelar contra persona distinta del titular registral por referencia a la existencia de la correspondiente relación de control cuyo presupuesto de hecho se detallará en el propio mandamiento.

El recurso contra la medida de prohibición de disponer solo podrá fundarse en la falta de alguno de los presupuestos de hecho que permiten su adopción.

La medida se alzará cuando por cualquier causa se extinga el embargo de las participaciones o acciones pertenecientes al obligado tributario. Asimismo, la Administración tributaria podrá acordar el levantamiento de la prohibición de disponer cuando su mantenimiento pudiera producir perjuicios de difícil o imposible reparación, debidamente acreditados por la sociedad".



sin arrastre de la prohibición, dado que la anotación preventiva de embargo es anterior a la misma<sup>32</sup>.

Asimismo, en la Resolución de la DGRN de 21 de julio de 2017 se discute la posibilidad de inscribir una adjudicación judicial de la tercera parte indivisa de una finca como consecuencia de un embargo, ya que dicha participación indivisa se encuentra gravada por una prohibición de disponer ordenada por la Agencia Estatal de Administración Tributaria anterior a la anotación de embargo. La DGRN accede a la inscripción del decreto de adjudicación, considerando que ello no supone perjuicio alguno para los intereses garantizados por la prohibición de disponer que, por su propia naturaleza y por constituir una carga anterior a la anotación de embargo que ha sustentado la ejecución, no va a ser objeto de cancelación, ya que ha de permitirse la inscripción o anotación de actos de naturaleza dispositiva sobre los bienes sujetos a una prohibición de disponer o de enajenar cuando aquellos vengán ordenados en cumplimiento de la responsabilidad patrimonial del titular de los bienes.

#### **4.- Créditos preferentes que constan inscritos en el Registro con posterioridad**

En modo alguno puede asimilarse la prioridad registral y la preferencia crediticia:

*-La prioridad o rango registral deriva del orden registral de los asientos, nada tiene que ver con el crédito en sí, ya que no es una cualidad del mismo sino una situación registral que determina cuáles son los asientos registrales que han de subsistir o ser cancelados como consecuencia de un proceso de ejecución a consecuencia del remate del bien embargado, procediendo la cancelación de los asientos posteriores al gravamen que se ejecuta y subsistiendo los anteriores al regir en el Registro la máxima *prior in tempore potior in iure*.*

---

<sup>32</sup> RDGRN de 5 de mayo de 2016: “Así, en el presente expediente, nos hallamos: a) ante una venta (ejecución) forzosa en la que no es el titular quien dispone del bien, sino el juez ante el ejercicio de un derecho derivado de un crédito que tenía el privilegio del artículo 1923 del Código Civil; b) el ejecutado por lo tanto no dispone, a pesar de la literalidad del mandamiento decretando la prohibición de disponer, y, por lo tanto, no le afecta la incapacidad de la prohibición; c) el embargo del que deriva la ejecución ya constaba anotado tanto cuando se remata la subasta, como cuando se anota la prohibición, y d) la prohibición de disponer se decreta en un procedimiento penal, con lo que ello supone de tutela del interés público (...). **Como se ha señalado repetidamente no es el titular de la finca quien dispone, sino el juez en el procedimiento de ejecución, por lo que no está afectada por la prohibición su capacidad dispositiva.** (...). En cuanto a la cancelación de la anotación de prohibición de disponer, se sigue el criterio ya marcado por este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 8 de junio de 2010, 3 de agosto de 2011 y 28 de enero de 2016), de impedir el acceso registral de los actos dispositivos realizados con posterioridad; permitir la inscripción de los actos anteriores a la prohibición de disponer, con arrastre de ésta, salvo que se trate de anotaciones de prohibición de disponer ordenadas por autoridades administrativas y penales, en cuyo caso también se impide la inscripción de dichos actos anteriores; **y sin afectar, ni impedir la inscripción, sin arrastre de la prohibición, cuando se trate de actos que sean el desenvolvimiento de asientos anteriores a la prohibición de disponer, como ocurre en el presente caso, en el que el decreto de adjudicación trae causa de una anotación preventiva de embargo anterior a la prohibición de disponer**”.

-El *privilegio o preferencia crediticia* es una cualidad no negociable atribuida al crédito por normas jurídicas de distinto carácter, en atención a criterios de política legislativa, y que origina una anteposición en el pago en caso de concurrencia con otros créditos, siempre que se haga valer por la vía procesal correspondiente<sup>33</sup>; su función se limita a determinar cuál de entre varios acreedores de un mismo deudor tiene derecho a cobrar con preferencia a los demás, con cargo a bienes determinados o a todo el patrimonio del deudor<sup>34</sup>. **Puede haber asientos posteriores que garanticen créditos preferentes, y la efectividad de dicha preferencia dependerá de que se haga valer en el momento y por el cauce procesal correspondiente (tercería de mejor derecho)**<sup>35</sup>.

El orden de los embargos en el Registro no es por la fecha en que se trabaron sino por la de la anotación preventiva de embargo. En el mandamiento de cancelación de cargas no se puede entrar a resolver sobre qué créditos son preferentes al del ejecutante, pues, *ab initio*, la regla que debe aplicarse es la de la estricta prioridad registral, por lo que, **si un acreedor posterior quiere hacer valer su preferencia crediticia, deberá interponer una tercería de mejor derecho**<sup>36</sup>.

A tenor de lo previsto en el art. 674 LEC, enajenado forzosamente un inmueble, 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 de

---

<sup>33</sup> RDGRN de 3 de abril de 1998: “La preferencia de un crédito es una cualidad intrínseca del mismo cuya virtualidad exclusiva es determinar una anteposición en el cobro en las situaciones de concurrencia de acreedores, frente al criterio general de la «par conditio creditorum» (inherente al principio de responsabilidad patrimonial universal proclamada en el artículo 1.911 del Código Civil), que determinaría el reparto proporcional de los bienes del deudor entre los acreedores concurrentes (cfr. artículo 1.929 del Código Civil). La preferencia crediticia es, pues, una modalización del principio de responsabilidad patrimonial universal. Y solo puede operar cuando se está actuando exclusivamente dicha responsabilidad”.

Cfr. RÍOS SALMERÓN, B. “Tercería de mejor derecho y protección del crédito salarial”. *Puntos críticos en ejecución de sentencias. Recurribilidad de las resoluciones judiciales. Especial referencia a la suplicación*. Cuadernos de Derecho Judicial VIII, CGPJ, 1998, págs. 454 y 455.

<sup>34</sup> Cfr. MONTES PENADÉS, V. L. *Derecho Civil. Obligaciones y contratos* (coord. M. R. Valpuesta Fernández). Tirant lo Blanch, Valencia, 1998, pág. 280.

<sup>35</sup> Cfr. RIVAS TORRALBA, R. A. *Anotaciones de embargo II*. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1994, págs. 93 y 94, y en “Ejecución dineraria y Registro de la Propiedad”. *Puntos críticos en ejecución de sentencias. Recurribilidad de las resoluciones judiciales. Especial referencia a la suplicación*. Cuadernos de Derecho Judicial n.º 8, CGPJ, 1998, págs. 159 y 160.

ALFINT MASSOT, J. M. “Registro de la propiedad y vía de apremio”. *Ejecución de sentencias civiles (II). La vía de apremio*. Cuadernos de Derecho Judicial n.º 29, CGPJ, Madrid, 1996, págs. 308 y 309.

<sup>36</sup> RDGRN de 3 de abril de 1998: “(...) es el acreedor pretendidamente «preferente» el que debe acudir a una ejecución ya iniciada por otro acreedor del común deudor, si quiere hacer valer su pretendida preferencia respecto del actor, y si no lo hace, dicha preferencia devendrá inoperante, pues el precio de remate del bien ejecutado se destinará en primer lugar al pago íntegro del ejecutante (...) por otra parte resulta inequívoco que la actuación de una preferencia presupone un reconocimiento judicial de la misma en procedimiento contradictorio entre los dos acreedores concurrentes”.

cargas, con alguna excepción como la hipoteca del derecho del rematante (arts. 670.6 LEC y 107.12.º LH).

El art. 674 no hace distinción alguna acerca de si la carga posterior garantiza un crédito preferente según las normas del Derecho sustantivo, sino que dicho precepto ordena la cancelación de las cargas posteriores atendiendo solamente al *rango registral*.

**Cuando en primer lugar inste la enajenación forzosa del inmueble aquel acreedor preferente cuya anotación preventiva de embargo conste en el Registro con *posterioridad*, el inmueble será subastado haciendo constar la subsistencia de las cargas anteriores, con independencia de que garanticen créditos con menor preferencia,** pues el art. 674 LEC no autoriza a cancelar las anotaciones o inscripciones anteriores sino tan solo las posteriores.

Por el contrario, **cuando se inste la subasta por el acreedor que conste en el Registro con *anterioridad*, se cancelarán las cargas posteriores aun cuando garanticen créditos preferentes.**

Lo antedicho puede resultar especialmente conflictivo respecto de ciertos créditos, como los contemplados en el art. 32.1 ET (*que otorga preferencia a los créditos salariales por los últimos 30 días de trabajo*<sup>37</sup> *en cuantía no superior al doble del salario mínimo interprofesional*<sup>38</sup> *sobre cualquier otro crédito, aun cuando se encuentre garantizado con prenda o hipoteca*), pero de este precepto **no puede inferirse el establecimiento de una hipoteca legal tácita general y absolutamente prioritaria**, ni tampoco puede el Juez de oficio apreciar dicha preferencia, pues no sería acorde con la naturaleza rogada del proceso civil; máxime cuando, de conformidad con lo dispuesto en el art. 158 LH, “*solo serán hipotecas legales las admitidas expresamente por las leyes con tal carácter*”, por lo que **los trabajadores, o, en su caso, el FOGASA, deberán interponer una tercería de mejor derecho para hacer valer su preferencia crediticia, pues en otro caso procede la cancelación de toda carga posterior, aunque entre ellas se encuentre una anotación preventiva por créditos salariales del art. 32.1 ET.** Asimismo, si son los trabajadores los que se adelantan a enajenar el bien en subasta para cobrarse sus créditos salariales ex art. 32.1 ET, tampoco procederá la cancelación de las cargas anteriores, aunque garanticen créditos con menor preferencia.

Bien es cierto que en un principio, la DGRN argumentó que la cancelación de asientos anteriores que garantizaran créditos preferentes procedía en el caso de que se hubiera comunicado el procedimiento de apremio a los titulares de las cargas anteriores que fueran a ser canceladas, ya que así se les permitía el ejercicio de sus respectivos

---

<sup>37</sup> Los 30 días son los ubicados en una treintena, no los días hasta el máximo de 30 trabajados durante un lapso mayor, como puede ocurrir a los trabajadores eventuales o discontinuos, y, al referirse el art. 32.1 ET a los últimos, no está exigiendo que la empresa haya cesado en su actividad (cfr. PURCALLA BONILLA, A. “Las garantías del crédito salarial en el Estatuto de los Trabajadores y en la Ley Concursal”. *Diario La Ley*, 18 de abril de 2006).

<sup>38</sup> En el cálculo del salario mínimo que se debe aplicar para calcular el límite establecido en el art. 32.2 ET, debe incluirse la parte proporcional de las dos pagas extraordinarias (STS, Sala Primera, de lo Civil, 682/2008, de 9 de julio, rec. 2420/2001).

derechos, pues la falta de notificación les podía causar indefensión<sup>39</sup>; no obstante, posteriormente, en la Resolución de 3 de abril de 1998, cambió su argumentación, considerando improcedente la cancelación de unas hipotecas y anotaciones preventivas de embargo anteriores al embargo anotado por los trabajadores para garantizar un crédito que en parte correspondía a los 30 últimos días de salario, y ello aun cuando se había comunicado a sus titulares la existencia del procedimiento de apremio.

La DGRN<sup>40</sup> entiende que, para que opere la preferencia crediticia el acreedor que la alegue deberá interponer una tercería de mejor derecho, pues la mera yuxtaposición sobre un mismo bien de embargos acordados en procedimientos distintos no implica concurrencia de créditos y, por tanto, ninguna relevancia puede tener la eventual preferencia intrínseca de uno de ellos, dado que el acreedor que obtiene el segundo embargo no cuestiona con ello el derecho del primer embargante<sup>41</sup>.

**De todos modos, a nuestro juicio, la solución de remitir a los acreedores preferentes a interponer una tercería de mejor derecho resulta insatisfactoria cuando la carga que figura en el Registro con anterioridad, frente a la que se quiere hacer valer la preferencia, es una hipoteca y ello por un doble motivo:**

**Por un lado, puede ocurrir que nunca llegue a iniciarse el procedimiento hipotecario al estar abonando regularmente el deudor el importe del crédito, por lo que en modo alguno será factible interponer la citada tercería.** Este inconveniente lleva a algún autor<sup>42</sup> a

---

<sup>39</sup> Resoluciones de la DGRN de 29 de abril de 1988 y de 15 de enero de 1997.

Cfr. MONSERRAT VALERO, A. "La anotación de embargo y las cargas reales anteriores cuando el crédito anotado es preferente al garantizado por estas". *Revista Jurídica La Ley*. T. 7, 2000. Este autor pone de manifiesto, en relación con la RDGRN de 15 de enero de 1997, que su valor es relativo, pues en el caso concreto no se pretendía cancelar una hipoteca anterior por la ejecución de un crédito preferente (el de la Comunidad de Propietarios), sino anotar el embargo de la Comunidad con posterioridad a la hipoteca, con constancia del carácter preferente del crédito, lo cual rechazó la DGRN por no haberse demandado también, solo a estos efectos, al acreedor hipotecario anterior.

<sup>40</sup> Resoluciones de la DGRN de 12 y de 22 de noviembre de 1988, de 3 de abril de 1998, de 7 de mayo de 1999, de 29 de septiembre de 2000, de 28 de marzo de 2001 y de 28 de junio de 2005.

<sup>41</sup> Cfr. PRIETO ESCUDERO, M. "Comentario a la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de junio de 2005: diferencia entre la mera preferencia de un crédito y la afección del bien hipotecado o pignorado". *Diario La Ley* n.º 6329, 28 de noviembre de 2005. Este autor califica de acertada la doctrina de la DGRN.

SÁNCHEZ ALFONSO, J. C. "El superprivilegio salarial: la nueva doctrina sobre sus consecuencias registrales y procesales (Resolución de 3 de abril de 1998 de la Dirección General de los Registros y del Notariado)". *Revista Jurídica La Ley* n.º 2, 1999. En opinión de este autor, la DGRN ha efectuado una interpretación *contra legem* de lo establecido en el art. 32.1 ET, pues rechaza la posibilidad de que dicho superprivilegio posea eficacia para cancelar cargas anteriores, debiendo acudir al ejercicio de la correspondiente tercería de mejor derecho; no obstante, reconoce que al menos se ha puesto fin a una interpretación del superprivilegio salarial que suponía, no solamente reconocerle tal carácter privilegiado en el terreno sustantivo, sino extrapolar el mismo al campo procesal y registral, dispensándole un tratamiento de excepción, lo que no debe ser amparado en ningún caso por el Derecho.

<sup>42</sup> Cfr. CORDERO LOBATO, E. "Comentario a la RDGRN de 28 de junio de 2005". *CCJC* n.º 71, mayo-septiembre 2006, pág. 890.

En contra: DESDENTADO DAROCA, E. "El conflicto entre el crédito salarial superprivilegiado y los créditos hipotecarios: doctrina registral frente a la jurisprudencia (En

mostrarse favorable a que el apremio seguido por acreedores con privilegio absolutamente preferente [arts. 32 ET y 9.1 e) LPH] conlleve la cancelación de todas las cargas y gravámenes con menor preferencia, fueran anteriores o posteriores, en aras de garantizar que los acreedores preferentes cobren con anterioridad sin el alto coste que supone que, una vez concluida su ejecución, deban esperar al inicio de otro proceso ejecutivo para interponer una tercería de mejor derecho de dudosa admisibilidad. El problema de esta tesis es que si se entiende procedente la cancelación de la hipoteca que figure en el Registro con anterioridad a la anotación preventiva de embargo que garantice un crédito del art. 32.1 ET, pudiere desincentivar la concesión de créditos con garantía hipotecaria por parte de las entidades bancarias a los empresarios con trabajadores a cargo. Y las mismas consideraciones realizadas respecto del crédito salarial resultan extensivas a cualquier otro que pueda ostentar carácter preferente respecto al del ejecutante.

**Por otro lado, la posibilidad de plantear una tercería de mejor derecho como incidente de un procedimiento hipotecario resulta harto discutida dado que, a diferencia de la tercería de dominio, no se prevé expresamente en el seno de este procedimiento.**

En contra se alegan los siguientes argumentos<sup>43</sup>:

En primer lugar, que el art. 681 LEC —que encabeza la regulación de la ejecución de bienes hipotecados o pignorados— se remite a las normas del Título IV del Libro III, relativo a la ejecución dineraria, con las especialidades del Capítulo V referente a la ejecución hipotecaria, siendo precisamente una de estas peculiaridades las causas de suspensión de dicho proceso, entre las que no se encuentra la interposición de una tercería de mejor derecho.

---

torno a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de abril de 1998”, *Relaciones Laborales*, quincena del 16 al 28 de febrero de 1999. En opinión de esta autora, la cancelación de hipotecas inscritas con anterioridad a la anotación preventiva de embargo que garantice un crédito del art. 32.1 ET puede producir consecuencias muy graves cuando el crédito hipotecario no haya vencido, ya que el acreedor hipotecario no solo perderá la garantía real, sino también la posibilidad de cobrarse con el eventual remanente que quede a disposición de los restantes acreedores con créditos vencidos, aunque reconoce que la solución contraria puede desconocer la situación de necesidad del trabajador y el fundamento alimentario de su privilegio; si bien, pone de relieve que existen otras garantías a su favor como el Fondo de Garantía Salarial.

<sup>43</sup> En contra de interponer una tercería de mejor derecho con ocasión de un procedimiento hipotecario:

Autos de las AA. PP. Córdoba, Sección 3.ª, de 25 de mayo de 1994; Ourense de 12 de septiembre de 1998; Toledo de 22 de febrero de 2000; Barcelona, Sección 16.ª, de 20 de septiembre de 2006 Sección 11.ª, de 27 de diciembre de 2010 (rec. 149/2010) (SP/AUTRJ/699314).

Sentencias de las AA. PP. Valencia, Sección 6.ª, de 25 de enero de 1999 (rec. 1004/1997) y Asturias, Sección 7.ª, 174/2000, de 18 de julio (rec. 415/2000).

Cfr. CORDERO LOBATO, E. “Comentario a la RDGRN de 28 de junio de 2005”, *CCJC* n.º 71, mayo- septiembre 2006. págs. 892 y ss. Esta autora pone de manifiesto que, dado que para el acreedor preferente no comporta especial ventaja interponer una tercería de mejor derecho en el procedimiento hipotecario, resulta preferible acudir al juicio a que se refiere el art. 698 LEC.

En segundo lugar, que tanto la LH como la LEC tratan de impedir que el proceso de ejecución pueda ser objeto de incidencias procesales que lo dilaten en el tiempo más allá de lo razonable, limitando los motivos de oposición y los incidentes que lo paralicen, y aunque bien es cierto que la tercería de mejor derecho no suspende la ejecución, sí que la entorpece en cierta medida, habida cuenta de que impide el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 692.1 LEC, conforme al cual “*El precio del remate se destinará, sin dilación, a pagar al actor el principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas*”.

En tercer lugar, se defiende que la imposibilidad de interponer esta tercería no cercena el derecho del acreedor preferente, el cual puede articular su reclamación por un juicio declarativo ex art. 698 LEC, precepto que permite solicitar la retención de todo o parte de la cantidad que en el procedimiento hipotecario hubiere de entregarse al acreedor hipotecario, lo que el Tribunal acordará a la vista de los documentos que se presenten, prestando previa y bastante garantía si el que la solicitase no tuviera solvencia notoria y suficiente, en aras de responder de los intereses de demora y del resarcimiento de cualesquiera otros daños y perjuicios que puedan ocasionarse al acreedor aunque cuando este último afiance a satisfacción del Tribunal la cantidad que estuviere mandada retener, se alzarán la retención.

Por nuestra parte, no secundamos estos postulados sino que suscribimos los pronunciamientos jurisprudenciales<sup>44</sup> y las opiniones doctrinales<sup>45</sup> que admiten la interposición de una tercería de mejor derecho

---

<sup>44</sup> A favor de la interposición de la tercería de mejor derecho:

SSTS de 10 de julio de 1989 (SP/SENT/849210), de 20 de mayo de 1994 (SP/SENT/353586) y 127/2007, de 8 de febrero (SP/SENT/371830).

STSJ Cataluña, Sala de lo Social, de 2 de septiembre de 1999 (rec. 3332/1999).

STSJ Cataluña, Sala de lo Civil y Penal, 13/2013, de 21 de febrero (rec. 124/2012) (SP/SENT/717821).

AAP Madrid, Sección 14.ª, 131/2013, de 23 de mayo. Sentencias de las AA. PP. Málaga, Sección 6.ª, 714/1999, de 6 de octubre (rec. 393/1998); Baleares, Sección 4.ª, 311/2000, de 4 de mayo (rec. 379/1999); León, Sección 3.ª, 21/2001, de 22 de enero (rec. 370/2000); Barcelona, Sección 1.ª, de 21 de junio de 2001 (rec. 1377/1998); Madrid, Sección 19.ª, 98/2012, de 17 de febrero (rec. 909/2011), y Málaga, Sección 4.ª, 354/2017, de 23 de mayo (rec. 314/2016).

<sup>45</sup> A favor de la posibilidad de interponer dicha tercería:

Cfr. CARBONELL LLORENS, C. “La ejecución hipotecaria. Presupuestos y desarrollo del procedimiento hasta la práctica de los correspondientes asientos registrales”. *La ejecución, los procesos hipotecarios y aspectos registrales en la nueva ley de enjuiciamiento civil*. Escuela Judicial CGPJ n.º 31, Madrid, 2000, pág. 331.

MONSERRAT VALERO, A. “La anotación de embargo y las cargas reales anteriores cuando el crédito anotado es preferente al garantizado por estas”. *Diario La Ley*, T. 7, 2000, ref. D-257.

TALMA CHARLES, J. *La anotación preventiva de embargo como privilegio crediticio*. Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2001, pág. 410.

SORIA FERNÁNDEZ-MAYORALAS, P. “El Fondo de Garantía Salarial y la Tercería de Mejor Derecho”. Sentencias del TSJ, AP y otros Tribunales n.º 4/2003.

ADÁN DOMÉNECH, F. *La ejecución hipotecaria*. Bosch, Barcelona, 2009, pág. 353.

MONTERO AROCA, J. *Tratado de ejecuciones hipotecarias*. Tirant lo Blanch, Valencia, 2009, págs. 975, 978 y ss.

PEDRAZ PENALVA, E., y MORAL MORO, M. J. “Comentario al art. 692”. *Proceso Civil Práctico*. IX. 4.ª ed., La Ley, Madrid, 2010, pág. 489.

Sobre este particular, véase, asimismo, VV. AA. Encuesta Jurídica: “En un

en el seno del procedimiento hipotecario y ello por los siguientes motivos:

En primer lugar, aunque bien es cierto que esta tercería no se menciona tan siquiera en la regulación de este proceso, a diferencia de la tercería de dominio, no se puede obviar que el art. 681 LEC remite en bloque a lo dispuesto en el Título IV del Libro III (en donde se regula dentro de la ejecución dineraria la tercería de mejor derecho) con las peculiaridades contenidas en el Capítulo V de dicho Título para la ejecución hipotecaria (en que no se establece prohibición alguna respecto de la posibilidad de interponer dicha tercería). A nuestro juicio, la razón por la cual en el procedimiento hipotecario no se hace referencia a la tercería de mejor derecho, y sí a la de dominio, obedece a que esta última presenta especialidades en la ejecución hipotecaria que merecen ser objeto de especial consideración<sup>46</sup>. **No se puede deducir de la falta de mención de la tercería de mejor derecho dentro de la regulación del procedimiento hipotecario una prohibición expresa, sino que dicha omisión obedece a que se rige por las reglas generales sin ninguna especialidad, a diferencia de la tercería de dominio.**

En segundo lugar, la tercería de mejor derecho ni suspende la ejecución ni tampoco se puede considerar que entorpezca al ejecutante en mayor medida que si el acreedor preferente acudiera para hacer valer su preferencia a un juicio declarativo ex art. 698 LEC, ya que en dicho proceso el demandante puede solicitar —y es muy usual que así lo pida— la retención de lo que se obtenga en la realización forzosa, por lo que, **al igual que en la tercería de mejor derecho, en este caso, puede quedar pendiente la entrega del precio de remate al ejecutante**<sup>47</sup>.

---

procedimiento de ejecución hipotecaria, ¿cabe interponer una tercería de mejor derecho?”. Madrid, *Sepín Proceso Civil* n.º 107, 2.º trimestre 2012 (SP/DOCT/16533). Tres encuestados (entre los cuales me encuentro) se manifiestan a favor y otros dos en contra.

<sup>46</sup> Dichas especialidades son que no la puede interponer un tercero que ostente un derecho sobre el bien hipotecado distinto del de propiedad, ni el que, siendo propietario del bien con anterioridad a la hipoteca, no lo haya inscrito o lo haya hecho en un momento posterior, exigiendo el art. 696.1 LEC que se acompañe a la demanda título de propiedad de fecha fehaciente anterior a la de constitución de la garantía y, si se tratare de bienes cuyo dominio fuere susceptible de inscripción en algún Registro, que dicho título figurare inscrito a favor del tercerista o de su causante con fecha anterior a la inscripción de la garantía.

<sup>47</sup> Cuando fuera el propio ejecutante el que se hubiera adjudicado el bien en los casos legalmente previstos (arts. 650.3 y 4, 651, 670.3 y 4 y 671 LEC), surge el problema de si, interpuesta una tercería de mejor derecho, se deberá suspender la entrega del bien adjudicado o si se le habrá de entregar el mismo previa consignación en la cuenta del Juzgado del valor por el cual se hubiera hecho la adjudicación a resultas de lo que se decida en la sentencia de la tercería. Este último criterio es mantenido por parte de la doctrina: Cfr. CACHÓN CADENAS, M. J. “Comentario al Art. 616”. *Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil* (director A. M. Lorca Navarrete; coordinador V. Guilarte Gutiérrez). T. III, Lex Nova, Valladolid, 2000, págs. 3131 y 3132. ORTELLS RAMOS, M. “Comentario al Art. 616”. *Proceso Civil Práctico* (director V. Gimeno Sendra). 4.ª ed., La Ley, Madrid, 2010, págs. 662 y 663. Bien es cierto que esta tesis presenta el inconveniente de compeler al ejecutante a consignar una cantidad de dinero en concepto de precio del bien adjudicado que pudiere ser elevada, pero suscita menores problemas que la tesis contraria, dado que, si se suspende la entrega del bien adjudicado al ejecutante hasta que se resuelva la tercería de mejor derecho, en el caso de que esta resulte estimada, el tercerista se encontrará con el inconveniente añadido de vencer la resistencia del ejecutante, que ya no quiera adjudicarse el bien cuya propiedad todavía

**En tercer lugar, conviene en mayor medida al acreedor preferente interponer una tercería de mejor derecho que acudir a un juicio declarativo ex art. 698 LEC,** porque de este conocerá el Juzgado correspondiente, conforme a las reglas ordinarias de competencia territorial, mientras que de la tercería de mejor derecho siempre conoce el órgano judicial que tramita la ejecución.

### **5.-Cargas ocultas que adquiere el rematante**

Los créditos por impuestos sobre inmuebles o por cantidades debidas a la Comunidad en régimen de propiedad horizontal gozan de un especial privilegio, habida cuenta de que los posteriores adquirentes de la finca deberán soportarlos hasta un determinado límite, aun cuando no consten en el Registro de la Propiedad o hayan adquirido el bien en otra ejecución por una carga anotada con anterioridad.

**En cuanto a los tributos que gravan periódicamente los bienes o derechos inscribibles en un registro público o sus productos directos, ciertos o presuntos, el Estado, las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales tendrán preferencia sobre cualquier otro acreedor o adquirente para el cobro de las deudas devengadas y no satisfechas correspondientes al año natural en que se exija el pago y al inmediato anterior,** entendiéndose por anualidad vencida la constituida por los cuatro trimestres del ejercicio económico anterior al corriente, cualquiera que sea la fecha y periodicidad de la obligación fiscal de pago (arts. 78 LGT<sup>48</sup>, 194 LH<sup>49</sup> y 65 RGR<sup>50</sup>). Esta hipoteca legal tácita opera con independencia del

---

no ha adquirido al no haberse producido la *traditio* ni el pago del precio, pues dicha adjudicación, que pudo convenirle en su momento para cobrarse un crédito propio, puede perder su razón de ser cuando sirva para pagar la deuda del ejecutado al tercerista.

<sup>48</sup> Art. 78 LGT: “*En los tributos que gravan periódicamente los bienes o derechos inscribibles en un registro público o sus productos directos, ciertos o presuntos, el Estado, las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales tendrán preferencia sobre cualquier otro acreedor o adquirente, aunque estos hayan inscrito sus derechos, para el cobro de las deudas devengadas y no satisfechas correspondientes al año natural en que se exija el pago y al inmediato anterior.*”

<sup>49</sup> Art. 194 LH: “*El Estado, las provincias o los pueblos tendrán preferencia sobre cualquier otro acreedor y sobre el tercer adquirente, aunque hayan inscrito sus derechos en el Registro, para el cobro de la anualidad corriente y de la última vencida y no satisfecha de las contribuciones o impuestos que gravan los bienes inmuebles. A los efectos del párrafo anterior, se entenderá por anualidad vencida la constituida por los cuatro trimestres del ejercicio económico anterior al corriente, sea cualquiera la fecha y periodicidad de la obligación fiscal de pago. Para tener igual preferencia por mayor suma que la correspondiente a dichas dos anualidades, podrán exigir el Estado, las provincias o los pueblos la constitución de una hipoteca especial, en la forma que determinen los Reglamentos administrativos. Esta hipoteca no surtirá efecto sino desde la fecha en que quede inscrita.*”

<sup>50</sup> Art. 65 RGR: “*1. A efectos de lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, se entiende que se exige el pago cuando se inicia el procedimiento de recaudación en período voluntario de los débitos correspondientes al ejercicio en que se haya inscrito en el registro el derecho o efectuado la transmisión de los bienes o derechos de que se trate. 2. Tanto el acreedor hipotecario como el tercero adquirente tienen derecho a exigir la segregación de cuotas de los bienes que les*



Registro, ostentando preferencia frente a cualquier otra carga que esté anotada, de manera que, si a consecuencia de una carga anterior se enajena el bien, dicha hipoteca legal subsiste, respondiendo el adquirente de los impuestos sobre el inmueble que dejare de abonar el anterior propietario y que correspondan al año natural en el que se ejercita la acción administrativa de cobro y el inmediato anterior.

Respecto a las **deudas por cuotas comunitarias debidas a la Comunidad de Propietarios**, el art. 9.1 e), párrafo tercero, LPH contempla una afección legal del inmueble que supone que el adquirente del mismo se subroga en la responsabilidad del anterior propietario respecto de las cantidades debidas en la **anualidad en que tenga lugar la adquisición y los tres anteriores**<sup>51</sup> (incluidos los recargos por mora<sup>52</sup> si se hubiera aprobado por la Junta la imposición de intereses para el caso de morosidad<sup>53</sup>), y ello con independencia de que no conste en el Registro ninguna anotación preventiva de embargo a favor de la comunidad de propietarios<sup>54</sup>. **El adquirente del bien en la enajenación forzosa responderá de estos impagos, aun cuando los mismos no constaran el Registro y aunque no fuera el ejecutado, sino un propietario anterior, el que dejó a deber dichas cantidades**, habida cuenta de que el citado precepto extiende la responsabilidad a *“las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales*

---

*interesen, cuando se hallen englobadas en un solo recibo con otras del mismo obligado al pago. 3. En orden a la ejecución de la hipoteca legal tácita se aplicará el artículo 74.4”.*

<sup>51</sup> SAP Madrid, Sec. 13.ª, 289/2019, de 13 de septiembre, Recurso 174/2019 (SP/SENT/1022151): *“...tanto cuando se proceda a una enajenación voluntaria, como forzosa de un inmueble, dejando pendiente de pago cantidades debidas por gastos comunitarios, la Comunidad para el cobro de las mismas puede dirigirse contra el que fue propietario del inmueble cuando se generaron, pero igualmente puede reclamarlas del nuevo adquirente, pues aunque no ostentara la cualidad de deudor en aquel momento”.*

<sup>52</sup> Este tipo de recargos vienen siendo aceptados por nuestros Tribunales: Sentencias de las AA. PP. Alicante, Sección 5.ª, de 10 de enero de 2008; Cantabria, Sección 2.ª, de 7 de octubre de 2009; Murcia, Cartagena, Sección 5.ª, 213/2011, de 19 de julio (rec. 218/2011); Alicante, Sección 5.ª, 431/2011, de 23 de noviembre (rec. 308/2011); Madrid, Sección 20.ª, 185/2012, de 29 de marzo (rec. 417/2011), y Santa Cruz de Tenerife, Sección 1.ª, 142/2013, de 1 de abril (rec. 82/2013).

<sup>53</sup> Cfr. MAGRO SERVET, V. “La responsabilidad de los bancos ante las comunidades de propietarios tras la adjudicación judicial de inmuebles”. *Diario La Ley* n.º 8344, Sección Tribuna, 1 de julio de 2014. A juicio de este autor, no pueden los bancos que se adjudiquen inmuebles hipotecados o embargados negarse a pagar los recargos por mora en caso de falta de pago por el ejecutado de gastos comunitarios, sino que responderán de la parte vencida de la anualidad corriente y las tres anteriores, incluyendo los correspondientes recargos.

<sup>54</sup> Cfr. VEGAS TORRES, J. “Algunas cuestiones que plantea el reembolso”. (Publicado en Moreno Catena (dir.), *La ejecución civil*, Colección Estudios de Derecho Judicial. CGPJ. Escuela Judicial, núm. 53-2004, Madrid, 2005, págs. 497-574). Pág. 34: *“Que la anotación de embargo de la comunidad pueda ser cancelada si el bien se enajena en virtud de una carga anterior no implica que el adquirente no quede sujeto a la responsabilidad establecida en el párrafo tercero del art. 9.1,e) LPH. Lo que sucede es que esa responsabilidad no deriva de la subsistencia del embargo que se hubiese trabado en la ejecución despachada frente al transmitente, sino de la afección real que nace, ex lege, en el momento de la transmisión”.*

por los anteriores titulares”, plural que sirve de fundamento a esta interpretación<sup>55</sup>.

El problema de estas cargas es que no se suelen tener en cuenta por el Letrado de la Administración de Justicia al efectuar la liquidación de cargas prevista en el art. 666 LEC, es decir, su importe no se resta del valor de tasación del bien embargado, por lo que el rematante en la subasta suele conocer su existencia después de la adquisición, lo que ocasiona una cierta inseguridad, que pudiera atenuarse si el Letrado de la Administración de Justicia no solo solicitare certificación de cargas al Registro de la Propiedad, sino también a la Agencia Tributaria y a la Comunidad de Propietarios en que se halla el inmueble. De hecho, sería deseable solicitar una información continuada de estos adeudos hasta el propio momento de la subasta, ya que dicha información serviría para aminorar la incertidumbre de los licitadores, los cuales temen encontrarse con cargas ocultas que no figuran en el Registro y que desconocen por completo.

#### **6.- Anotaciones preventivas de embargo anteriores caducadas después de expedir la certificación de cargas: criterio discrepante entre el TS y la DGRN**

Conforme a lo previsto en el art. 86 de la LEC las anotaciones preventivas de embargo caducan a los cuatro años, siendo el *dies a quo* de dicho plazo la fecha de la efectiva anotación, y no la de presentación del documento que la motivó, y cuando se hubiera extendido anotación de suspensión por concurrir un defecto subsanable, el *dies a quo* será la fecha de la anotación definitiva y no la de la anotación de suspensión<sup>56</sup>.

No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga, pudiendo practicarse sucesivas prórrogas en los mismos términos.

La DGRN<sup>57</sup> considera que la circunstancia de que el mandamiento se presente por error en un Registro incompetente, dentro de plazo, no evita la caducidad por falta de prórroga, toda vez que es inexcusable que la presentación haya de realizarse en el Registro de la Propiedad competente, como se deduce de los arts. 420.2 del RH y 1.2 de la LH.

Para el cómputo de los 4 años se debe atender a lo previsto en el art. 5 del CC, es decir, de fecha a fecha, el día inicial formará parte del cómputo y hasta transcurridas 24 horas de dicha fecha no podrá tenerse por caducada la anotación aunque si el día que caduca es inhábil, se debe prorrogar hasta el siguiente hábil, ya que, aun cuando la Ley Hipotecaria presenta carácter sustantivo, la anotación preventiva de embargo y su prórroga se acuerdan en el seno de un procedimiento judicial, por lo que los plazos se han de contar conforme previene el art. 133 LEC.

---

<sup>55</sup> Cfr. MAGRO SERVET, V. “La responsabilidad de los bancos ante las comunidades de propietarios tras la adjudicación judicial de inmuebles”. *Diario La Ley* n.º 8344, Sección Tribuna, 1 de julio de 2014 (La Ley 4358/2014).

<sup>56</sup> RDGRN de 1 de septiembre de 2000.

<sup>57</sup> RDGRN de 22 de abril de 2010 (BOE número 153, 24 de junio de 2010).

Tan solo las anotaciones prorrogadas con anterioridad al 8 de enero de 2001 (fecha de entrada en vigor de la actual LEC) están sometidas a una prórroga indefinida. La Instrucción de 12 de diciembre de 2000 de la DGRN (BOE de 22 de diciembre) determinó que las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de mandamiento presentado en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor de la nueva LEC (en fecha 8 de enero de 2001), debían regirse por la legislación anterior, no siendo necesario efectuar nuevas prórrogas. Bien es cierto que la DGRN cambió su criterio en las Resoluciones de 27 de febrero, 12 de noviembre de 2004, 20 de diciembre de 2004 y 21 de julio de 2005, según las cuales, transcurridos cuatro años de vigencia de la LEC, las anotaciones prorrogadas debían considerarse caducadas, procediendo su cancelación. De todos modos, nuevamente, en la Resolución de la DGRN de 30 de noviembre de 2005 se volvió al criterio de la Instrucción de 12 de diciembre de 2000, zanjando definitivamente la cuestión<sup>58</sup>.

### **Caducada la anotación preventiva de embargo son tres las cuestiones problemáticas que se plantean:**

En primer lugar, si podrá sacarse el bien a pública subasta, lo que merece una respuesta positiva dado que la anotación preventiva no presenta carácter constitutivo, puesto que el embargo no queda sin efecto cuando dicha anotación caduca (art. 587 de la LEC), por lo que, al igual que resulta posible la enajenación en pública subasta de un inmueble sin inmatricular, **nada obsta a que se subaste una finca cuya anotación preventiva de embargo haya caducado.**

**En segundo lugar, se plantea la cuestión de si resulta posible que se inscriba el decreto de adjudicación cuando haya caducado la anotación preventiva de embargo, lo que no siempre es posible, pues la DGRN<sup>59</sup> solo lo permite en el caso de que el inmueble pertenezca todavía al ejecutado,** es decir, siempre que el mismo no lo haya enajenado a un tercero de buena fe ni se haya subastado en otra ejecución a consecuencia de una carga posterior que haya ganado rango al caducar la anotación anterior y ello aunque el decreto de aprobación del remate se haya dictado todavía vigente la anotación, habida cuenta de que la consecuencia inmediata de la caducidad de la anotación preventiva de embargo es su inoponibilidad a terceros<sup>60</sup>, con el consiguiente perjuicio

---

<sup>58</sup> Por el contrario, las anotaciones preventivas anteriores a la vigencia de la LEC 1/2000, prorrogadas en virtud de mandamiento presentado en el Registro de la Propiedad una vez en vigor la nueva redacción del art. 86 LH, caducarán automáticamente una vez transcurrido el plazo de cuatro años por el que se haya ordenado la prórroga, computado desde la fecha de la anotación misma de ésta, pudiendo practicarse sucesivas y ulteriores prórrogas en los mismos términos.

<sup>59</sup> Resoluciones de la DGRN de 17 de marzo, de 30 de septiembre y de 9 de diciembre de 1999, de 19 de febrero, de 26 de junio y de 28 de noviembre de 2001 y de 16 de octubre de 2015.

<sup>60</sup> SSTS, Sala Primera, 541/2002, de 31 de mayo (rec. 3811/1996), y 810/2005, de 4 de noviembre (rec. 1599/1999).

Véanse los comentarios de estas sentencias: ESPEJO LERDO DE TEJADA, M. "Efectos registrales y sustantivos de la caducidad de la anotación preventiva de embargo. Comentario a la STS de 31 de mayo de 2002". *Revista de derecho Patrimonial* n.º 13, 2004-2, págs. 384 y ss.; SABORIDO SÁNCHEZ, P. "Eficacia de la anotación preventiva de embargo y tercero hipotecario. Transmisión de la propiedad. Comentario a la STS de 4 de

para el rematante en la subasta<sup>61</sup>, por lo que la inscripción de la adjudicación de la finca como consecuencia de la ejecución dependerá de que el deudor siga conservando la titularidad de la misma.

**En tercer lugar, caducada la anotación preventiva de embargo después de la expedición por el Registrador de la certificación de cargas, resulta controvertido si podrán cancelarse las cargas posteriores a instancia del adquirente en la subasta, manteniendo distinto criterio la DGRN y el TS.**

**Según la DGRN<sup>62</sup>, las cargas posteriores no podrán ser objeto de cancelación, ya que, “la caducidad de los asientos que nacen con duración predeterminada se opera de modo radical y automático una vez llegado el día prefijado, y ello tratándose de una anotación preventiva de embargo, determina que las cargas posteriores mejoran de rango registral, de modo que no procede acceder a la cancelación de estas (...) pues caducada la anotación, el mandamiento carece de su virtualidad cancelatoria de anotaciones posteriores”. La DGRN considera que, caducada la anotación, debe actuar el Registrador como si nunca se hubiera practicado la citada anotación,** en cuyo caso la inscripción de la adjudicación de la finca como consecuencia de la ejecución dependerá de que el deudor siga conservando la titularidad de la misma, y en caso de existir cargas posteriores, no podrán ser objeto de cancelación registral. Además, aunque en la fecha del decreto de adjudicación estuviese vigente la anotación, debe estarse a la fecha de la presentación de su testimonio en el Registro de la Propiedad.

**Por el contrario, el Tribunal Supremo considera que, librada la certificación de cargas en el proceso de ejecución, aun cuando con posterioridad caduque la anotación preventiva del embargo que ocasiona la subasta, deben cancelarse las anotaciones posteriores que constaren en el Registro;** así, en la Sentencia del TS 88/2015, de 23 de febrero (rec. 300/2013), conoce de un supuesto en que el Registrador no quiso cancelar la anotación preventiva de embargo que había dado lugar a la venta del bien en subasta ni las posteriores porque estaba caducada la anotación. El Alto Tribunal, reiterando la doctrina de la STS 282/2007, de 12 de marzo (rec. 500/2000)<sup>63</sup>, revoca la sentencia de la AP

---

noviembre de 2005”. *Revista de derecho Patrimonial* n.º 17, 2006-2, págs. 342 y ss., y ESPEJO LERDO DE TEJADA, M. “Reembargo de inmueble y doble adjudicación en remate ¿cuál de los rematantes resulta protegido en su adquisición? Comentario a la STS de 4 de noviembre de 2005”. *Revista de derecho Patrimonial* n.º 18, 2007-1, págs. 316 y ss.

<sup>61</sup> Cfr. TÉLLEZ LAPEIRA, A. “Compraventa judicial y acción contradictoria de dominio por caducidad de la anotación preventiva del embargo ejecutado”. *Revista Jurídica La Ley* n.º 2, 2003, págs. 1441 y ss. Este autor se muestra partidario de que prospere la acción contradictoria de dominio en estos supuestos, pues, de no prosperar, además de representar un posible enriquecimiento sin causa por parte del titular registral, se estaría produciendo un evidente perjuicio al postor o adjudicatario, e incluso vendría a cuestionarse la eficacia de esta clase especial de compraventa.

<sup>62</sup> RRDGRN de 10 de febrero de 2014, 22 de abril de 2015, 16 de octubre de 2015, 11 de enero de 2017 y de 19, 20 y 24 de julio de 2017, 10 de octubre de 2017, 27 de junio de 2018, 19 de septiembre de 2018, 26 de septiembre de 2018, 15 de marzo de 2019.

<sup>63</sup> STS 282/2007, de 12 de marzo (rec. 500/2000): “En este sentido, la sentencia de esta Sala de 5 diciembre 1994 afirma que «la constancia en el Registro de la expedición de la certificación de cargas para su incorporación al juicio ejecutivo debió de ser tenida en

y considera que deben cancelarse las anotaciones posteriores que constaren en el Registro, **pues en el momento de la caducidad ya se había emitido la certificación de cargas**<sup>64</sup>.

En este mismo sentido, el TS en la Sentencia 427/2017<sup>65</sup>, de 7 de julio (rec. 304/2015), declara que **la certificación de cargas fija la situación**

---

*cuenta por los aquí recurrentes para cerciorarse de la subsistencia o no del embargo trabado, subsistencia que no está supeditada a su anotación en el Registro de la Propiedad ni a la vigencia de la anotación practicada, no impidiendo la falta de esa anotación la prosecución de la vía de apremio». Por otra parte, la sentencia de 27 marzo 2001 señala que «la garantía mayor del acreedor lo constituye la anotación preventiva, pero como ha señalado la sentencia de esta Sala de 3 de noviembre de 1982, esto no significa que sea imprescindible para la ejecución forzosa, pues, aun sin el asiento registral, producirá la afcción su efecto en relación al ulterior dueño que conoció el embargo por la presentación del mandamiento en el Registro, porque el simple asiento produce ya sus efectos tabulares». **Por ello no solo la protección del eventual adjudicatario de los bienes embargados sino, además, el propio conocimiento que el beneficiado por las ulteriores anotaciones de embargo tenía de la existencia de otro anterior y de la certificación de cargas librada por razón del mismo para la ejecución de los bienes, determina que las anotaciones ulteriores no deban subsistir en perjuicio de quien actuó amparado en el contenido de la certificación de cargas obrante en el proceso ejecutivo».***

<sup>64</sup> Véase el comentario: BERNABÉU PÉREZ, I. C. “Eficacia de la certificación de cargas y la caducidad de la anotación de embargo. La Sentencia de la sección 1.ª del Tribunal Supremo 23 de febrero de 2015”. *Práctica de Tribunales* n.º 114, mayo-junio 2015.

<sup>65</sup> STS 427/2017, de 7 de julio (rec. 304/2015): “*Para la resolución del tema debatido hemos de acudir a la doctrina sentada por esta sala en su sentencia n.º 282/2007, de 12 de marzo, que ha sido reiterada por la n.º 88/2015, de 23 de febrero, pues dicha doctrina —pese a que su formulación se hizo en relación con la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881— ha de ser mantenida con arreglo a las disposiciones de la actual LEC 2000, especialmente sus artículos 656, 659 y 674. **Dicha doctrina reconoce una especial significación al momento de emisión por parte del Registro de la Propiedad de la certificación de cargas y gravámenes (artículo 656 LEC).** Dicha certificación acreditativa de los derechos y cargas que afectan al inmueble sobre el que se ha iniciado la ejecución, persigue varios objetivos: a) Conocer el importe de todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se sigue la ejecución a los efectos de determinar la valoración del bien para la subasta (que se calcula deduciendo su importe del avalúo); b) Proporcionar a los posibles licitadores una información completa sobre las condiciones de adquisición y, en concreto, sobre la existencia de cargas anteriores que no desaparecerán con la adquisición; y c) Identificar e individualizar a los titulares de derechos y cargas inscritos o anotados con posterioridad al del acreedor ejecutante, los cuales quedarán extinguidos por la realización del bien, a los efectos de comunicarles la pendencia del proceso de ejecución para que puedan intervenir en él a los efectos legalmente previstos. La expedición de dicha certificación, sin duda, ha dado lugar a la extensión de nota marginal en la hoja registral a efectos de publicidad; y la existencia de la ejecución es comunicada a los titulares de derechos que figuren en asientos posteriores al del derecho del ejecutante (artículo 659.1 LEC), todo lo cual no se ha cuestionado por las partes.*

**En consecuencia puede afirmarse que el contenido de tal certificación tiene un valor esencial en el desarrollo del procedimiento de apremio y que la situación registral que proclama fija las condiciones para la adquisición del bien inmueble de que se trate, de forma que cualquier alteración posterior —como puede ser la caducidad de la anotación de embargo extendida a favor del ejecutante— no modifica dicha situación.** En el mismo sentido sobre la eficacia de la fecha de expedición de la certificación de cargas cabe citar la sentencia de esta sala n.º 1097/1994, de 5 diciembre. En definitiva, **la aprobación del remate y la adjudicación conlleva como efecto propio la cancelación de todas las anotaciones de embargo posteriores, que carecen de preferencia sobre la que servía de apoyo a la ejecución, pues la anotación de embargo que beneficiaba al ejecutante ha causado estado y producido**

**registral del inmueble dentro de la ejecución**, tanto para las partes como para los terceros que quieran participar en la subasta del bien inmueble, de manera que el contenido de tal certificación cobra un valor esencial en el desarrollo del procedimiento de apremio, pues la situación registral que proclama fija las condiciones para la adquisición del bien inmueble, **de forma que cualquier alteración posterior, como puede ser la caducidad de la anotación de embargo, no modifica dicha situación**, toda vez que la expedición de dicha certificación ha dado lugar a la extensión de una nota marginal en la hoja registral a efectos de publicidad y la existencia de la ejecución es comunicada a los titulares de derechos que figuren en asientos posteriores al del ejecutante (art. 659.1 LEC).

Estos postulados del Tribunal Supremo han sido secundados por la jurisprudencia menor<sup>66</sup>, lo que ha llevado a parte de la doctrina<sup>67</sup> a aconsejar un cambio inmediato de criterio de la DGRN, en aras de que el Registrador no deba tener en cuenta solamente la ordenación tabular de los asientos vigentes, sino el momento en que se expidió la certificación de dominio y cargas emitida en el procedimiento de ejecución que causó la adjudicación.

Sin embargo, lejos de ello, la DGRN ha confirmado su criterio en las Resoluciones de 24 de julio de 2017, 10 de octubre de 2017<sup>68</sup>, 9 de abril de

---

**su finalidad para dicha ejecución desde la fecha de la emisión de la citada certificación de cargas y gravámenes”.**

<sup>66</sup> Sentencias de las AA.PP de Huesca, Sec. 1.ª, 13/2017, de 26 de enero, Recurso 113/2015 (SP/SENT/893591); León, Sec. 2.ª, 205/2017, de 24 de julio, Recurso 202/2017 (SP/SENT/920968) y Madrid, Sec. 12.ª, 169/2018, de 27 de abril, Recurso 735/2017 (SP/SENT/968348).

<sup>67</sup> Cfr. ESPEJO LERDO DE TEJADA, M. “La cancelación de cargas en la subasta judicial de bienes inmuebles: en especial los problemas derivados de la caducidad de la anotación preventiva del embargo. Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 427/2017 de 7 julio”. *Revista de derecho Patrimonial*, n.º 44, septiembre-diciembre 2017.

<sup>68</sup> RDGRN de 10 de octubre de 2017: **“Podría pensarse que, tras la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017, cuando se expida una certificación de cargas en un procedimiento de ejecución de embargo, el registrador deberá extender nota al margen de la anotación, y dar a dicha nota la virtualidad de prorrogar indefinidamente la anotación a la que se refiere. Sin embargo, no hay apoyo legal que permita hacerlo. Es más, si lo hiciera estaría contraviniendo frontalmente el texto del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y el espíritu de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, que acabó con la vigencia indefinida de las anotaciones preventivas prorrogadas, precisamente para evitar un obstáculo permanente para el mercado inmobiliario. En conclusión, como reiteradamente ha señalado este Centro Directivo, debe diferenciarse la actuación y proceder registral de la actuación en sede judicial. Registralmente el defecto debe ser confirmado, sin que en vía registral pueda determinarse la prórroga indefinida de la anotación preventiva de embargo, por el hecho de haber sido expedida la certificación de cargas, por cuanto la prórroga de vigencia de las anotaciones preventivas viene determinada por Ley y su caducidad implica la pérdida de su prioridad registral. Pero, el actual titular registral tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica (artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 117, 594, 601 y 604 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y sin que la confirmación del defecto suponga prejuzgar la decisión que los tribunales, en su caso, puedan adoptar en orden a la preferencia entre cargas, mediante la interposición de las correspondientes tercerías de mejor derecho, o de dominio, o por la ausencia de buena fe, con demanda a todos los interesados, evitando su indefensión (cfr. artículos 24 de la Constitución Española y 20 y 38 de la Ley Hipotecaria),**

2018 (BOE de 30 de abril de 2018)<sup>69</sup>, 27 de junio de 2018, 19 de septiembre de 2018, 26 de septiembre de 2018, 15 de marzo de 2019, 29 de marzo de 2019, 4 de abril de 2019, entre otras. **Conforme a la doctrina de la DGRN, el hecho de que se haya expedido la certificación de titularidad y cargas, que prevé la LEC, no implica ni su conversión en otra anotación ni su prórroga**, ya que las anotaciones solo se prorrogan en la forma establecida en el art. 86 LH, **sin que en vía registral pueda determinarse la prórroga indefinida de la anotación preventiva de embargo, por el hecho de haber sido expedida la certificación de cargas**, por cuanto la prórroga de vigencia de las anotaciones preventivas viene determinada por Ley y su caducidad implica la pérdida de su prioridad registral. No obstante, la DGRN declara que el titular registral tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica.

A nuestro juicio, con la regulación actual, la tesis defendida por la DGRN resulta más acertada que la sostenida por el TS y ello por los siguientes motivos:

En primer lugar, **respetar en mayor medida los principios registrales, de prioridad (art. 17 LH), de tracto sucesivo (art. 20 LH) y el de oponibilidad de lo inscrito**, habida cuenta de que aunque el embargo existe desde que se acuerda (art. 587 LEC), su prioridad o rango registral no está determinado por su fecha sino por la de la anotación preventiva de embargo en el Registro cuya vigencia es de cuatro años prorrogables. El principio de prioridad solo opera respecto de los asientos vigentes, no otorgando ninguna validez ni rango a los caducados de modo que, cancelada la anotación por caducidad, desaparece del Registro de la Propiedad la constatación de la existencia del procedimiento y, con ello, la preferencia registral de que gozaba el embargo por cuanto la caducidad implica la pérdida de la prioridad registral. Además, **la oponibilidad frente a terceros de lo que consta en el Registro solo opera respecto a lo que figura en el momento presente, no de lo que figuraba con anterioridad aunque fuera conocido**; por ello, entendemos que hay que

---

*como así ha ocurrido en la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017 (...)*.

<sup>69</sup> **En la Resolución de la DGRN de 9 de abril de 2018 (BOE de 30 de abril de 2018) se resuelve la consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles en materia de caducidad de las anotaciones de embargo y sus efectos sobre la posible cancelación de cargas posteriores, declarando:** “los Registradores de la Propiedad habrán de atenerse a lo establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y solo podrán cancelar (en los términos previstos en los artículos 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175.2.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario), las cargas inscritas o anotadas con posterioridad a la anotación de embargo practicada a resultas del procedimiento de ejecución del que deriva el mandamiento cancelatorio, cuando la referida anotación preventiva de embargo esté vigente, por no haber transcurrido el plazo de cuatro años de vigencia que fija el citado artículo 86, o el de sus sucesivas prórrogas, al tiempo en que, al menos el decreto de adjudicación, haya sido presentado en el Registro de la Propiedad.

*Todo ello sin perjuicio del derecho que asiste al adquirente de la finca adjudicada en el procedimiento de ejecución para acudir a un proceso judicial en el que pueda discutirse, con la intervención de todos los titulares de las cargas posteriores a la anotación caducada, si procede o no la cancelación de las mismas”.*

atender a la situación registral en el momento de inscribir el testimonio del decreto de adjudicación, no a la existente al expedir la certificación de cargas por el Registrador, de manera que únicamente si entonces se encuentra vigente la anotación preventiva de embargo se podrán cancelar las cargas posteriores, habida cuenta de que la consecuencia inmediata de la caducidad de la anotación preventiva de embargo es su inoponibilidad frente a terceros, con el consiguiente perjuicio para el rematante en la subasta. A nuestro juicio, procede deslindar el terreno procesal del registral, pues si bien la anotación preventiva de embargo no presenta carácter constitutivo (art. 587 LEC), lo que supone que el embargo no queda sin efecto cuando dicha anotación caduque, su falta de reflejo registral le priva de eficacia frente a terceros.

En segundo lugar, **la prórroga de la anotación preventiva de embargo constituye un requisito *sine qua non* para que este asiento de carácter temporal conserve su eficacia**, siendo necesario que la anotación esté vigente al presentar el mandamiento de prórroga en el Registro, aunque al ir a extender el asiento de prórroga haya transcurrido ya su tiempo de vigencia. La prórroga de las anotaciones preventivas de embargo se regula en el art. 86 de la LH y no corresponde a los órganos judiciales modificar la forma en que deben quedar prorrogadas ni menos exceptuar la necesidad de la prórroga cuando se haya expedido la certificación de cargas. Si una vez expedida la certificación de cargas no hiciera falta la prórroga de la anotación, no se otorgaría legitimación al rematante en la subasta para solicitar su prórroga, siendo que el propio TS<sup>70</sup> le ha concedido este derecho.

En tercer lugar, **ni la legislación procesal ni la hipotecaria conceden a la certificación de cargas el valor que le ha querido otorgar el TS**, el cual considera que cuando esta se expide y se extiende por el Registrador la correspondiente nota marginal existe una suerte de "*perpetuatio*", de manera que cualquier alteración posterior -como puede ser la caducidad de la anotación de embargo- no altera dicha situación.

En cuarto lugar, los arts. 656.2.II y el 667.2 LEC prevén una información registral continuada después de la expedición de la certificación de cargas, estableciendo la necesidad de que el Registrador notifique, inmediatamente y de forma telemática, al Letrado de la Administración de Justicia y al Portal de Subastas Judiciales cualquier modificación que afecte a la información inicial a los efectos de que el Portal de Subastas la recoja de modo inmediato para su traslado a los que consulten su contenido. Por consiguiente, **existiendo una información registral continuada después de expedir la certificación de cargas, no cobra sentido, a nuestro modo de ver, que el TS atienda tan solo a la situación existente en el momento de expedir la certificación de cargas, sin tener en cuenta los avatares posteriores.**

---

<sup>70</sup> Sentencias, Sala Primera, de lo Civil, 622/2008, de 2 de julio, rec. 1776/2001, (SP/SENT/172071) y de 4 de noviembre, Recurso: 1599/1999, Nº de Resolución: 810/2005.



## 7.- Cargas posteriores a la hipoteca que se ejecuta que no se cancelan

Como regla general, una vez enajenado el bien hipotecado se expedirá mandamiento de cancelación de la hipoteca que motivó la ejecución, así como de las cargas que figuren en el Registro con posterioridad a la misma e inscripciones de terceros poseedores que sean posteriores a ellas, incluso las que se hubieran verificado con después de la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el correspondiente procedimiento (arts. 674 LEC y 134 LH).

No obstante, existen ciertos gravámenes que deben respetarse, como las **declaraciones de obra nueva y división horizontal posteriores**, cuando de la inscripción de la hipoteca resulte que esta se extiende por Ley o por pacto a las nuevas edificaciones (art. 134, *in fine*, LH), **la inscripción de exceso de cabida** (art. 215 RH<sup>71</sup>), **la hipoteca del derecho del rematante** (arts. 107.12 LH y 670.6 LEC), **las anotaciones preventivas de demanda de nulidad de la hipoteca anteriores a la nota marginal de la expedición de la certificación de cargas y las anotaciones que puedan causar la suspensión de la ejecución, sean anteriores o posteriores** (art. 131 LH, *a sensu contrario*)<sup>72</sup>.

Es decir, según el art. 131 LH se cancelan las anotaciones preventivas que no se basen en alguno de los supuestos que puedan determinar la suspensión de la ejecución si son posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, de lo que se infiere que, si son anotaciones preventivas que pueden determinar la suspensión de la ejecución, subsisten tras la subasta, sean posteriores o anteriores. No obstante, si provocan la suspensión de la ejecución, lógico es pensar que no se ha continuado el procedimiento de apremio, por lo que tampoco se plantea el problema de la cancelación de cargas. Tan solo cabe un supuesto en que el procedimiento puede continuar: *cuando, existiendo causa criminal sobre cualquier hecho de apariencia delictiva que determine la falsedad del título o la invalidez o ilicitud del despacho de la ejecución (art. 697 LEC) el ejecutante haya prestado, y el Juez haya aceptado, caución para seguir el procedimiento* (art. 569.3 LEC), en cuyo caso lógico resulta que se mantenga dicha anotación tras el mandamiento de cancelación, porque está advirtiendo a terceros de la pendencia de una causa penal relativa a la falsedad del título o la invalidez o ilicitud del despacho de la ejecución<sup>73</sup>.

---

<sup>71</sup> Art. 215 RH: “La hipoteca se extenderá al exceso de cabida de la finca hipotecada que se haya hecho constar en el Registro con posterioridad a la inscripción de aquella”.

<sup>72</sup> Cfr. RAMÓN CHORNET, J. C. “La oposición a la ejecución hipotecaria en la nueva LEC”. *La ejecución, los procesos hipotecarios y aspectos registrales en la nueva ley de enjuiciamiento civil*. Estudios de Derecho Judicial n.º 31, CGPJ, Madrid, 2000, pág. 490.

BARBANCHO TOVILLAS, F. J. “Comentario al art. 692”. *Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil* (coordinadores M. Á. Fernández-Ballesteros, J. M. Rifá Soler y J. F. Valls Gombau). Iurgium Atelier, Madrid, 2000, pág. 3127. CURIEL LORENTE, F. “Ley de Enjuiciamiento Civil: referencia y breve comentario de las modificaciones de la legislación hipotecaria”. *BCRE* n.º 56, enero 2000, pág. 22.

<sup>73</sup> Cfr. CARBONELL LLORENS, C. “La ejecución hipotecaria. Presupuestos y

Tampoco se cancelan tras la subasta los **asientos que, aun posteriores, determinen una cualidad del inmueble**, como pudiera ser en una servidumbre su consideración de predio dominante (art. 13.2 LH<sup>74</sup>), o la **inscripción modificativa de una hipoteca anterior realizada con el consentimiento del acreedor hipotecario**, así como los asientos que, aun habiéndose practicado con posterioridad, gocen de rango preferente en virtud de una **permuta o posposición de rango** (art. 241 RH).

No obstante, es preciso reseñar que si se ha subastado el inmueble hipotecado aun cuando **en el procedimiento judicial hipotecario se cancelan, tras la enajenación forzosa, las anotaciones preventivas de demanda de nulidad de la propia hipoteca posteriores a la nota marginal de expedición de la certificación de cargas, esto no opera en el procedimiento notarial**, el cual cuenta con su propia regulación dado que el art. 236.I.3 RH, dispone que tras la enajenación se cancelarán todos los asientos, cargas, gravámenes y derechos consignados en el Registro con posterioridad a la hipoteca, excepto aquellos asientos ordenados por la autoridad judicial de los que resulte que se halla en litigio la vigencia misma de la hipoteca.

## **8.- Imposibilidad de cancelar cargas posteriores en caso de dación en pago**

El principio de purga de las cargas y derechos inscritos o anotados después de la hipoteca no puede aplicarse a los supuestos de dación en pago aunque sea homologada judicialmente, a menos que haya tenido lugar en el seno de un convenio de realización (art. 640 LEC).

En este sentido la DGRN en la Resolución de 21 de septiembre de 2018<sup>75</sup> declara que **la cancelación de las cargas posteriores a la inscripción de la hipoteca que garantiza el préstamo satisfecho**

---

desarrollo del procedimiento hasta la práctica de los correspondientes asientos registrales". *La ejecución, los procesos hipotecarios y aspectos registrales en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*. Escuela Judicial n.º 31, CGPJ, Madrid, 2000, pág. 330.

<sup>74</sup> Cfr. RIVERA FERNÁNDEZ, M. *La ejecución de la hipoteca inmobiliaria*. Dilex, Madrid, 2004, pág. 486.

<sup>75</sup> RDGRN de 21 de septiembre de 2018: "...es importante subrayar que en sede de ejercicio extrajudicial de hipoteca la salvaguardia de la posición jurídica de los terceros afectados por la eventual purga se consigue no sólo con la oportuna notificación de la existencia del procedimiento (que aquí no se discute), sino también reconociéndoles expresamente la posibilidad de ejercitar, si lo estiman conveniente, los derechos de intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y gastos en la parte asegurada por la hipoteca, derechos que el ordenamiento les reconoce explícitamente, tanto en el citado caso de la venta notarial (vid. artículo 236 d.1 del Reglamento Hipotecario, precepto reglamentario al que se remite el artículo 129.2.e) de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 1/2013, de 24 de marzo), como en el caso de la ejecución judicial (cfr. artículo 659 y 689.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pero no en el supuesto objeto de este expediente de la dación en pago, pues dichos trámites y especialmente la subasta no tuvieron lugar dentro del procedimiento de ejecución hipotecaria iniciado al concluir prematuramente, antes de la licitación, en virtud de la transacción homologada, y en aplicación del artículo 19 de la Ley procesal civil".

**mediante la dación en pago de la finca hipotecada no encuentra amparo en nuestro vigente Derecho positivo**, ni resulta compatible con el principio de tutela judicial efectiva, ya que los titulares de cargas posteriores no han tenido la oportunidad de subrogarse en la posición de deudor (art. 659.3 de la LEC), ni pudieron prestar su consentimiento a la dación que, por consiguiente, no les puede resultar oponible, ni hubo adjudicación determinando si quedó o no sobrante.

De todos modos, **en caso de dación en pago se puede acordar la cancelación de la hipoteca a favor de la entidad acreedora, por confusión de derechos**, al reunir la misma persona la condición de propietario y acreedor hipotecario, ya que la extinción de la hipoteca por consolidación es una consecuencia del principio de accesoriedad predicable de las hipotecas.

Para que sea posible la cancelación de cargas posteriores es necesario que previamente se haya dictado decreto de adjudicación, comprensivo de la resolución de aprobación del remate, de la adjudicación al acreedor o de la transmisión por convenio de realización o por persona o entidad especializada, y en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria (art. 673 LEC), remisión que reenvía, entre otros, al art. 132 de la LH conforme al cual la calificación del Registrador en una ejecución hipotecaria se ha de extender, entre otros extremos, no solo al hecho de que se haya notificado la existencia del procedimiento a los titulares 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), sino también, a 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, y a 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 a disposición de los acreedores posteriores, circunstancias que tienden a garantizar, entre otros, los derechos e intereses de los titulares de cargas posteriores en relación con el sobrante (art. 692 de la LEC).

**Distinto es el caso de que se pacte una dación en pago en el seno de un convenio de realización entre ejecutante y ejecutado, aprobado por el Letrado de la Administración de Justicia**, dado que el art. 640.3, párrafo segundo, de la LEC establece que cuando el convenio se refiera a bienes susceptibles de inscripción registral para su aprobación se requiere la conformidad de los acreedores y terceros poseedores que hubieran inscrito o anotado sus derechos en el Registro con posterioridad al gravamen que se ejecuta. Con estas garantías, el art. 642 de la LEC declara que al convenio de realización le son aplicables las disposiciones legales relativas a la subsistencia y cancelación de cargas.

**9.- Imposibilidad de cancelar la ampliación posterior de una anotación preventiva de embargo practicada con anterioridad a la carga que se ejecuta**

La ampliación de la anotación preventiva de embargo a consecuencia del incremento del principal por vencimiento de nuevos plazos (art. 578 LEC)<sup>76</sup>, o por resultar insuficiente la cantidad presupuestada para intereses y costas (art. 613.4) suscita el problema de si dicha ampliación registral gozará de prioridad respecto de los asientos que se hayan practicado entre la inicial anotación preventiva y su ampliación y si, por ende, subsistirá cuando se saque el bien a pública subasta por una de estas cargas posteriores.

La DGRN<sup>77</sup> entiende que **la ampliación goza de la prioridad de la propia anotación de embargo frente a posteriores inscripciones o anotaciones, aunque se hubieran practicado antes de dicha ampliación, con la excepción prevista en el art. 613.3 LEC**, conforme al cual la responsabilidad de los terceros poseedores que hubieran adquirido dichos bienes en otra ejecución tendrá como límite las cantidades que, para la satisfacción del principal, intereses y costas, aparecieran consignadas en la anotación en la fecha en que aquellos hubieran inscrito su adquisición. En cuanto se formula esa limitación como una excepción a la regla general de los dos párrafos anteriores del mismo precepto, en beneficio de un tercero muy concreto, y respecto un momento determinado, viene a confirmarse que para las demás hipótesis la regla general es la contraria, esto es, que la cantidad que consta en la anotación de embargo no es límite de responsabilidad del bien trabado.

De conformidad con lo establecido en el art. 613 en sus párrafos primero y segundo, el embargo atribuye al acreedor el derecho a cobrarse íntegramente con el precio de realización del bien trabado, lo que no puede ser impedido por ningún otro acreedor que no haya sido declarado preferente en una tercería de mejor derecho, por lo que el segundo embargo en modo alguno puede menoscabar el derecho íntegro de cobro del acreedor embargante, de lo que se deduce que no hay razón para que la anotación de embargo posterior impida reflejar en la anotación del primer embargo el exceso por intereses y costas devengados sobre lo inicialmente previsto en la ejecución en que se acordó.

**Esta misma solución es defendida por la DGRN para los supuestos de acumulación de procedimientos de ejecución, aunque deriven de créditos diversos.** En este sentido, la Resolución de la DGRN de 30 de septiembre de 2005 (BOE del 17 de noviembre de 2005), referida a acumulación de ejecuciones laborales, considera que el hecho de que al

---

<sup>76</sup> RDGRN de 26 de septiembre de 2017 :*“La doctrina de este Centro Directivo se ha ido consolidando y concretando a lo largo del tiempo, de tal manera que ha permitido la llamada ampliación de embargo no sólo por nuevos intereses y costas generados a lo largo del procedimiento ejecutivo, sino incluso por nuevos importes del principal de la deuda que genera el apremio, siempre que tuviesen el mismo origen que el débito original y que por ello pudiesen ser exigidos en el mismo procedimiento, como ocurre en los nuevos vencimientos de una deuda de duración periódica (Resoluciones de 4 de diciembre de 2003, 7 de junio de 2006, 14 de julio de 2011 y 16 de febrero de 2015)”*.

<sup>77</sup> Resoluciones de la DGRN de 26 de septiembre y de 4 de diciembre de 2003, de 12 de febrero, de 26 de abril, de 30 de septiembre y de 1 de octubre de 2005, y de 18 de marzo y de 25 de abril de 2006, 15 de septiembre de 2015

procedimiento primeramente iniciado se hayan acumulado otros no es óbice para la cancelación de los asientos posteriores a la primera anotación preventiva de embargo, pero previos a la ampliación del mismo<sup>78</sup>.

**El problema de esta tesis es que puede llevar a que un acreedor, por el mero hecho de acumular su ejecución a otra, pueda conseguir el cobro con anterioridad a otros embargantes intermedios.** Por ello, ha sido objeto de crítica por parte de la doctrina dada la inseguridad que ocasiona en los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad<sup>79</sup> y por dejar indefenso al acreedor intermedio<sup>80</sup>. Asimismo, insignes registradores<sup>81</sup> consideran que la nueva anotación, aunque conectada con la inicial, debería tener su propio rango registral, por lo que debería nacer subordinada a las anotaciones que hubieran accedido al Registro con posterioridad a la anotación que se pretende ampliar.

Tan solo la cantidad que conste en la primitiva anotación preventiva de embargo actuará como límite de responsabilidad del bien respecto de los terceros que adquirieron el bien en otra ejecución (art. 613.3 LEC), lo que no se aplica a los terceros poseedores que adquirieron el bien embargado en una venta voluntaria (y no forzosa), como hemos comentado *supra*. De todos modos, la doctrina<sup>82</sup> pone de manifiesto que no cabe la ampliación de la anotación preventiva de embargo cuando la finca apareciere inscrita a favor de persona distinta al ejecutado, pues al salir el bien del patrimonio del deudor, ya no podrá emplearse para hacer efectiva su responsabilidad patrimonial universal más allá de los términos en que se practicó el embargo y se reflejó registralmente.

---

<sup>78</sup> En similares términos RDGRN de 2 de diciembre de 2004.

<sup>79</sup> Cfr. MARTÍNEZ ESCRIBANO, C. *Eficacia del embargo y su alcance frente a terceros*. Thomson Aranzadi, Pamplona, 2006, págs. 44 y Pág. 169. En opinión de esta autora se debería cerrar la vía a la constancia registral de la ampliación de una primera anotación preventiva de embargo cuando hubiera acreedores con derechos inscritos o anotados con posterioridad, ya que estos han confiado en lo que constaba en el Registro y una variación de esta índole puede ser contraria a la seguridad jurídica.

<sup>80</sup> Cfr. RODRÍGUEZ SERRANO, P. "Alcance del embargo anotado. Especial referencia al apremio Administrativo". *Actualidad Civil Jurisprudencia* n.º 1/2009 (1.ª quincena enero), Nº 1, 1 de ene. de 2009, Editorial Wolters Kluwer. Pág. 16: "Asume la DGRN que el acreedor intermedio esté privado de hacer valer su prioridad registral mediante la tercería de mejor derecho, cuando los créditos que se le anteponen mediante la acumulación gocen de su misma prelación. Pero obvia que la solución por la que ha optado puede dejar también inerte al acreedor intermedio ¡aunque goce de preferencia material sobre los créditos acumulados! Si la Ley no prevé que se le notifique la acumulación de ejecuciones en un proceso con embargo anterior, aunque el acreedor intermedio sea preferente a los nuevos créditos acumulados, ¿cómo se va a enterar de que debe interponer tercería para hacer valer su preferencia sobre éstos?".

<sup>81</sup> Cfr. RIVAS TORRALBA, R. *Aspectos registrales del nuevo proceso de ejecución*. Centro de Estudios Registrales. Fundación Beneficentia et Peritia Iuris, Madrid, 2001, pág. 87.

<sup>82</sup> Cfr. RIVAS TORRALBA, R. *Aspectos registrales del nuevo proceso de ejecución*. Centro de Estudios Registrales. Fundación Beneficentia et Peritia Iuris, Madrid, 2001. Pág. 87.

MARTÍNEZ ESCRIBANO, C. *Eficacia del embargo y su alcance frente a terceros*. Thomson Aranzadi, Pamplona, 2006, págs.74, 75 y 107, 108, 119.