

La anotación preventiva de embargo en la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, de 7 de enero: su eficacia en la determinación del alcance de la ejecución respecto de titulares registrales posteriores a ella

La redacción de las siguientes notas tiene su origen en la confusión que en su autor generó el estudio de las normas a través de las cuales la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, de 7 de enero, regula la eficacia que la anotación preventiva de embargo haya de tener en la determinación del alcance con el que la ejecución afectará a los titulares registrales de la finca embargada que inscribieron o anotaron su derecho con posterioridad a la anotación, y en el intento de superar tal confusión a través, por un lado, de la interpretación directa del contenido de la propia ley y, por otro, de la lectura de las principales interpretaciones ya realizadas.

Así, a través de las opiniones que a continuación se exponen, se pretende colaborar en la determinación del criterio que sigue la Ley 1/2000, de 7 de enero, al regular el alcance con el que la ejecución en la que se haya acordado la práctica de un embargo, del que se haya tomado anotación preventiva en el Registro de la Propiedad, ha de afectar a los titulares de derechos inscritos o anotados sobre el bien embargado con fecha posterior a la de la anotación preventiva de embargo, ya se trate de terceros poseedores, de titulares de otros derechos reales de goce, de garantía o adquisición preferente, o de titulares de créditos o derechos anotados preventivamente.

Para ello, y a partir del contenido de los preceptos incluidos en el Título IV de la Ley 1/2000, en los que se regula la ejecución forzosa, se tratará de determinar el alcance con el que la ejecución seguida contra bienes determinados afecta a:

- Terceros poseedores adquirentes de tales bienes en otra ejecución.
- Terceros poseedores adquirentes de tales bienes en virtud de un acto de disposición realizado voluntariamente por el titular contra el que se sigue la ejecución.
- Titulares de derechos inscritos y anotados sobre el bien embargado con posterioridad a la práctica de la anotación preventiva de embargo que no tengan la condición de terceros poseedores.

La búsqueda del criterio seguido por la LEC, en relación con esta materia, se ha de centrar en la de la respuesta a la siguiente pregunta:

¿Sigue la nueva regulación establecida por la LEC, el criterio de que la expresión del importe de la obligación en la anotación preventiva de embargo, de conformidad con lo exigido por el artículo 72 LH, genera un límite de responsabilidad por encima del cual la ejecución en curso no podrá perjudicar a titulares registrales que hayan inscrito o anotado su derecho con posterioridad a la anotación o, por el contrario, se sigue el criterio de que la expresión registral de las cantidades inicialmente reclamadas por cada concepto no excluye la posibilidad de que, por ser la cantidad finalmente reclamada superior a la fijada en la anotación, los titulares registrales posteriores puedan verse afectados también en la cantidad no consignada en el Registro?

La adopción de uno u otro criterio tendrá las siguientes consecuencias:

- De entenderse que la fijación del importe de la obligación en el Registro determina desde que se produce el límite máximo por encima del cual no podrá la ejecución perjudicar a titulares posteriores resultará:
 - Que el tercer poseedor, o titular de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la anotación, podrá liberar el inmueble embargado o subrogarse en la posición del acreedor satisfaciendo a éste el importe de las cantidades que resulten del Registro, y ello sin que pueda exigírsele una cantidad mayor cuando por razón de intereses devengados durante la ejecución, costas de ésta, o nuevos vencimientos del crédito, el importe de lo finalmente reclamado sea superior.
 - Que el tercer poseedor, o titular de derechos inscritos o anotados que soporte la ejecución y permita la realización del valor en cambio del inmueble embargado, pueda exigir la consignación a su favor de la cantidad en que el producto de lo obtenido exceda de las cantidades consignadas en la anotación preventiva.
 - Que en caso de que con posterioridad a la extensión de la anotación preventiva de embargo se produzca un aumento de la cantidad reclamada, tal ampliación podrá tener acceso al Registro mediante una nueva anotación preventiva, pero no podrá perjudicar a los titulares

registrales que hayan inscrito o anotado con posterioridad a la anotación inicial y antes de que se extienda la que publique el aumento. Así, la anotación preventiva en la que se haga constar la ampliación de la ejecución, y por tanto del embargo, tendrá el rango registral que corresponda a su fecha, de lo que resulta, por un lado, que de existir terceros poseedores de la finca al tiempo en que se pretenda su extensión, la anotación habrá de denegarse por figurar la finca inscrita a favor de persona distinta de aquélla contra la que se decretó el embargo y, por otro, que de existir titulares de créditos hipotecarios o anotados preventivamente, éstos tendrán prioridad frente a la anotación posteriormente extendida en la que se haga constar la ampliación.

- De entenderse que la fijación del importe de la obligación en el Registro no determina un límite por encima del cual los titulares registrales posteriores no puedan quedar perjudicados, ocurriendo por tanto que éstos pueden quedar afectados por la ejecución hasta donde sea necesario para la total satisfacción del acreedor ejecutante, resultará:

- Que dichos titulares no podrán liberar el bien del embargo, o subrogarse en la situación jurídica del acreedor ejecutante, sin satisfacer a éste la totalidad de lo que en ese momento sea objeto de la reclamación, y ello aunque dicho importe exceda de lo fijado en el Registro.
- Que en caso de que dichos titulares soporten la ejecución y permitan la enajenación del inmueble embargado, sólo se entenderá que existe sobrante que puedan reclamar, una vez se haya abonado al acreedor la totalidad de lo reclamado, aunque exceda de las cantidades señaladas en el Registro.
- Que en caso de producirse un aumento de la cantidad reclamada, la constancia de dicho aumento o ampliación en el Registro podrá tener lugar, ya mediante una nueva anotación preventiva, ya mediante la extensión de una nota al margen de la primitiva anotación y, en todo caso, con la misma prioridad que ésta, de modo que, por un lado, la existencia de un tercer poseedor no cerrará el Registro a la nueva anotación de la que resulte la ampliación y, por otro, tanto dicho tercer poseedor como cualesquiera titulares de cargas o gravámenes inscritos o anotados con anterioridad a la anotación de la ampliación se verán perjudicados por ésta.

La determinación de cuál de los referidos criterios sigue la LEC 1/2000, en relación con esta materia, y de si éste es uno de los dos expuestos o constituye una mezcla de ambos, exige partir de lo establecido en el artículo 613, redactado bajo el epígrafe «Efectos del embargo. Anotaciones preventivas y terceros poseedores», e incluido en la Sección IV, «De la priori-

dad del embargante y de la tercería de mejor derecho» del Capítulo III, «Del embargo de bienes» del Título IV. De tal precepto será necesario llevar a cabo una interpretación sistemática que ponga su contenido en relación con lo establecido en otros preceptos de la propia LEC, y con lo establecido en la legislación hipotecaria.

Asimismo, al estudiar el modo en que cada una de las referidas posiciones jurídicas quedará afectada por la ejecución, será necesario distinguir según que las personas que en ellas se encuentren adopten una actitud pasiva frente a aquélla, permitiendo la realización del valor en cambio del inmueble embargado o, por el contrario, acudan al procedimiento para satisfacer el importe de lo reclamado y, con ello, según los casos, puedan liberar la finca de la ejecución, o quedar subrogados en la situación jurídica del ejecutante.

De acuerdo con ello, procedo a estructurar el estudio de la materia distinguiendo en él las siguientes cuestiones:

1. *Estudio del alcance con el que el embargo sujeta el valor realizable del bien o derecho embargado a la satisfacción del acreedor. Criterio seguido por la LEC 1/2000.*

2. *Criterio seguido por la LEC 1/2000 en la determinación de la eficacia que haya de tener la anotación preventiva de embargo respecto de la existencia y extensión del embargo anotado.*

3. *Eficacia que la expresión en la anotación preventiva de embargo, o en un asiento posterior, de las cantidades a que se refiere el artículo 72 LH, haya de tener en la concreción del alcance con el que la ejecución dineraria perjudicará a los terceros poseedores y titulares de derechos inscritos o anotados sobre la finca embargada.*

4. *La constancia en el Registro de la ampliación de la ejecución a cantidades no liquidadas al tiempo de extenderse la anotación de embargo, en casos en que existen titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la anotación.*

1. ESTUDIO DEL ALCANCE CON QUE EL EMBARGO SUJETA EL VALOR REALIZABLE DEL BIEN O DERECHO EMBARGADO A LA SATISFACCION DEL ACTOR. CRITERIO SEGUIDO POR LA LEC

En la determinación del alcance con que el embargo sujeta el valor del bien embargado al cumplimiento de la obligación, considero necesario partir del contenido del artículo 1.911 del Código Civil, que establece un principio general de responsabilidad patrimonial conforme al cual, «Del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con la totalidad de sus bienes presentes y futuros».

Se configura por tal precepto una regla de responsabilidad patrimonial y universal a través de la cual se establece, como elemento integrante de toda relación jurídica de obligación, un vínculo de garantía legal en cuya virtud la totalidad de los bienes y derechos que integran el patrimonio del deudor, quedan sujetos al cumplimiento de sus obligaciones, de forma tal que el acreedor, ante el incumplimiento de la obligación, podrá aplicar a su satisfacción el valor realizado en cambio de cualquiera de los referidos bienes o derechos.

No obstante, la actuación directa del acreedor contra el valor realizable en cambio de un bien determinado, exige un acto previo de individualización de dicho bien, a través del cual su valor quede trabado o vinculado a la satisfacción del crédito. Dicha traba, específica de un bien concreto, podrá tener lugar en dos momentos distintos:

- *En un momento anterior al incumplimiento*, mediante la constitución de una garantía real, la cual refuerce el juego del principio de responsabilidad patrimonial universal atribuyendo al acreedor un derecho real, cuyo contenido le confiera la facultad de realizar el valor en cambio del bien que constituye su objeto y de aplicar el producto a la satisfacción de su crédito. Por tanto, la sujeción del bien o derecho gravado al cumplimiento de la obligación, no tiene su origen en la concreción sobre el mismo de la garantía general establecida por el artículo 1.911 del Código Civil, sino en el contenido que la ley atribuye a un determinado derecho real de garantía.

De ello resultan dos consecuencias: por un lado, la posibilidad de constituir la garantía real sobre bienes no pertenecientes al deudor y, por tanto, no sujetos a la responsabilidad patrimonial universal y, por otro, la necesaria determinación *ab initio* de la extensión con que la carga sujeta el valor del bien o derecho. Así, al tiempo de constituirse la garantía, será preciso fijar el importe exacto que queda asegurado o, al menos, el máximo por encima del cual el valor del bien no estará sujeto a la satisfacción del crédito.

- *En un momento posterior al incumplimiento*, mediante el embargo de uno o varios de los bienes o derechos del deudor, que se acuerde en un proceso de ejecución enderezado a hacer efectivo el cumplimiento de la obligación. Así, entendida la ejecución como aquella actividad jurisdiccional o administrativa a través de la cual se hace efectiva la responsabilidad patrimonial universal mediante su concreción sobre un bien o derecho determinado, la realización de su valor en cambio, y la aplicación del producto obtenido a la satisfacción del acreedor, cabe considerar el embargo, con carácter general, como aquel acto de carácter judicial o administrativo, integrado en un procedimiento de ejecución o de apremio administrativo, a través del cual, y una vez ha sido desatendido el requerimiento de pago realizado al deudor, se concreta sobre bienes o derechos determinados del mismo la responsabilidad

patrimonial universal que vincula su patrimonio al cumplimiento de sus obligaciones, de forma que el valor realizable en cambio del bien o derecho embargado quede, directa e inmediatamente, sujeto a la satisfacción del importe de la obligación.

Cabe, asimismo, la posibilidad de que el embargo, y la concreción de responsabilidad que el mismo genera, sea utilizado como una medida dirigida a asegurar la efectividad de la tutela judicial que pueda resultar de una sentencia todavía no dictada, apareciendo así como una de las medidas cautelares reguladas por la LEC de 7 de enero de 2000 en su Título VI.

Entrando ya en el estudio de la extensión del embargo sobre el valor realizable en cambio del bien embargado y, limitando dicho estudio al embargo ejecutivo, esto es, el acordado en el seno de un proceso de ejecución o de un procedimiento administrativo de apremio, la primera consideración a realizar es la de que, según lo expuesto, el establecimiento de la traba en que el embargo consiste presupone la existencia de un incumplimiento de la obligación cuyo importe se pretende obtener y, con ello, el inicio de un procedimiento de ejecución, el cual, una vez sustanciados los trámites a través de los cuales se desarrolla, culminará con la satisfacción del acreedor. Así, se ha de tener en cuenta:

- Que dicha satisfacción se producirá cuando se abone al acreedor, no sólo el importe de su crédito en el momento de realizar la reclamación, sino el de las cantidades derivadas de dicho crédito que le sean adeudadas por razón del tiempo transcurrido entre la reclamación y el abono de lo adeudado, en su caso, por intereses, nuevos vencimientos, o por gastos generados por la propia ejecución.
- Que, por tanto, la determinación del importe exacto con cuya entrega quedará satisfecho el acreedor, no podrá ser realizada en tanto no haya finalizado la ejecución y se haya liquidado el importe de los intereses y nuevos vencimientos devengados durante la misma, y las costas de ésta.

Así, cuando el artículo 1.911 del Código Civil, sujeta la totalidad de los bienes y derechos del deudor al cumplimiento de sus obligaciones, se ha de entender que son tales obligaciones todas aquéllas que surjan de la relación jurídica existente entre el acreedor y el deudor, ya hayan sido inicialmente determinadas, ya lo hayan sido con posterioridad, y bien resulten de lo inicialmente pactado, de la determinación legal o judicial del contenido de la obligación, de la falta de cumplimiento, del retraso en el pago, o de los gastos realizados para su obtención.

De acuerdo con ello, y dado que el embargo se limita a concretar dicha responsabilidad patrimonial universal sobre bienes o derechos determinados, su extensión será la de la obligación que aquella responsabilidad garantice,

esto es, la que permita obtener la satisfacción del acreedor por ser suficiente para cubrir todas las cantidades referidas.

La LEC 1/2000 se refiere a la extensión del embargo sobre los bienes embargados en los siguientes preceptos:

- El artículo 613, párrafos 1 y 2, que establecen que *«El embargo concede al acreedor ejecutante el derecho a percibir el producto de lo que se obtenga de la realización de los bienes embargados a fin de satisfacer el importe de la deuda que conste en el título, los intereses que procedan y las costas de la ejecución. Sin estar completamente reintegrado el ejecutante del capital e intereses de su crédito y de todas las costas de la ejecución, no podrán aplicarse las sumas realizadas a ningún otro objeto que no haya sido declarado preferente por sentencia dictada en tercería de mejor derecho»*.
- El artículo 575.1, que establece que *«La ejecución se despachará por la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva en concepto de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, incrementada por la que se prevea para hacer frente a los intereses que, en su caso, puedan devengarse durante la ejecución y las costas de ésta. La cantidad prevista para estos dos conceptos, que se fijará provisionalmente, no podrá superar el 30 por 100 de la que se reclame en la demanda ejecutiva, sin perjuicio de la posterior liquidación. Excepcionalmente, si el ejecutante justifica que, atendiendo a la previsible duración de la ejecución y al tipo de interés aplicable, los intereses que puedan devengarse durante la ejecución y las costas de ésta superarán el límite fijado en el párrafo anterior, la cantidad que provisionalmente se fije por esos conceptos podrá superar el límite indicado»*.
- El artículo 578, referido al caso de que iniciada la ejecución se produzca el vencimiento de nuevos plazos o de la totalidad de la deuda, que establece:
 1. Si, despachada ejecución por deuda de una cantidad líquida, venciera algún plazo de la misma obligación en cuya virtud se procede, o la obligación en su totalidad, se entenderá ampliada la ejecución por el importe correspondiente a los nuevos vencimientos de principal e intereses, si lo pidiera así el actor y sin necesidad de retrotraer el procedimiento.
 2. La ampliación de la ejecución podrá solicitarse en la demanda ejecutiva. En este caso, al notificarle el auto que despache la ejecución, se advertirá al ejecutado que la ejecución se entenderá ampliada automáticamente si, en las fechas de vencimiento, no se hubieren consignado a disposición del Juzgado las cantidades correspondientes.

Cuando el ejecutante solicite la ampliación automática de la ejecución, deberá presentar una liquidación final de la deuda, incluyendo los vencimientos de principal e intereses producidos durante la ejecución. Si esta liquidación fuera conforme con el título ejecutivo y no se hubiera consignado el importe de los vencimientos incluidos en ella, el pago al ejecutante se efectuará con arreglo a lo que resulte de la liquidación presentada.

3. *La ampliación de la ejecución será razón suficiente para la mejora del embargo y podrá hacerse constar en la anotación preventiva de éste conforme a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 613 de esta Ley.*

En el caso del apartado anterior, la ampliación de la ejecución no implicará la adopción automática de estas medidas, que sólo se acordarán, si procede, cuando el ejecutante las solicite después de cada vencimiento que no hubiera sido atendido.

Así, según resulta de lo expuesto, ocurre que, si bien la constitución del embargo supone un acto procesal realizado en un momento determinado del procedimiento y ajustado al importe de lo inicialmente reclamado, su extensión final dependerá de circunstancias posteriores a su constitución, circunstancias que serán, principalmente, el devengo de intereses, el vencimiento de plazos durante la tramitación del procedimiento de ejecución, o la realización de gastos generados por ésta.

Por tanto, no resulta posible fijar, al tiempo de acordarse la traba y de forma definitiva, la parte del valor realizable en cambio del bien o derecho embargado que queda sujeta a la ejecución, sino sólo precisar el alcance inicial de dicha sujeción y valorar, de forma PROVISIONAL, cuál puede ser su alcance definitivo, dentro, en todo caso, del límite máximo que resulta del total valor del bien o derecho embargado.

Totalmente distinto es el fundamento de la determinación del alcance con el que una garantía real sujeta el valor del bien o derecho gravado. En efecto, constituido un derecho real de garantía, la sujeción del valor del bien o derecho que constituye su objeto al cumplimiento de la obligación, se produce en un momento anterior a la existencia de incumplimiento y como un refuerzo voluntario, y en todo caso excepcional, de la garantía legal establecida por el artículo 1.911. Por ello, la garantía real sólo podrá tener la extensión que a tal refuerzo se haya querido dar, de modo que sólo asegurará las cantidades inicialmente fijadas por las que se determina su extensión.

Fuera de tales cantidades o máximos establecidos al constituir la garantía, ésta no despliega su contenido, de modo que no podrá asegurar cualesquiera otras cantidades que, por haberse devengado con posterioridad y no haber sido previstas, no se hayan incluido en ella. De acuerdo con ello, y a la vista

de lo establecido en los artículos 682, 689 y 692 de la LEC, resulta que, cuando se sigue la ejecución directa contra bienes hipotecados y, por tanto, se actúa a través de un proceso de ejecución el contenido del derecho real de garantía, las cantidades que por razón del mismo puede obtener el acreedor ejecutante, no podrán exceder del límite de la respectiva cobertura hipotecaria, y ello, tanto en el caso de que el proceso termine con la realización del valor del bien, como en el caso de que el acreedor ejecutante obtenga satisfacción al haberle sido satisfecho el importe de lo garantizado por algún tercer poseedor del bien hipotecado o por el titular de algún derecho inscrito o anotado sobre el mismo.

Por ello, se ha de entender que la remisión realizada por el artículo 689.2 y 3, a los artículos 662.3 y 659.3, es realizada de forma que, tratándose de la ejecución directa contra bienes hipotecados, el límite de las cantidades que los titulares posteriores a la inscripción de la garantía hayan de abonar para liberar los bienes o para subrogarse en el lugar del acreedor ejecutante será el de las cantidades por las que se haya constituido la hipoteca.

Así, mientras la constitución de un derecho real de garantía no sólo permite, sino que precisa, la fijación inicial y exacta del alcance máximo con el que su contenido sujeta el valor realizable en cambio del bien gravado, en cuanto tal determinación expresa la extensión con que el acreedor y el deudor han considerado oportuno reforzar su vínculo obligatorio, en el caso de que la individualización del bien cuyo valor haya de ser realizado para pagar al acreedor se produzca ya iniciado el procedimiento de ejecución y a través del embargo, tal determinación no podrá ser realizada sino una vez la ejecución haya finalizado y la totalidad de las cantidades a las que se extiende hayan sido debidamente liquidadas.

Es por ello que el artículo 575 LEC, antes transcrito, establece la cantidad por la que se despachará la ejecución fijando su importe sobre la base de una estimación y provisionalmente, SIN PERJUICIO DE LA POSTERIOR LIQUIDACION. Por la misma razón, el artículo 578 prevé la posibilidad de ampliación de la ejecución a los plazos que venzan durante su desarrollo, si así lo pidiera el actor, y sin necesidad de retrotraer el procedimiento, produciéndose dicha ampliación aunque no sea solicitada por el acreedor la mejora del embargo o la expresión de la ampliación en su anotación preventiva.

Esta inevitable determinación a posteriori de la extensión exacta con que el embargo sujeta el bien o derecho embargado, ha de cohonestarse con la necesidad, impuesta por los principios de seguridad jurídica, determinación procesal de la pretensión y proporcionalidad de las medidas de garantía con el alcance de aquélla, de que se atribuya una extensión inicial a la traba, fijando un importe que se prevea suficiente para cubrir el total de lo reclamado (en este sentido, el art. 575.1 antes expuesto), de modo que al acreedor ejecutante pueda exigírsele cierta diligencia en la progresiva adecuación de

dicho importe a las variaciones que a lo largo de la ejecución se vayan produciendo, y ello a través de las medidas de ampliación, reducción o mejora del embargo que se establecen en la Ley.

2. CRITERIO SEGUIDO POR LA LEC EN LA DETERMINACION DE LA EFICACIA DE LA ANOTACION RESPECTO DE LA EXISTENCIA Y EXTENSION DEL EMBARGO PREVENTIVAMENTE ANOTADO

Establece en su primer inciso el artículo 629.1 LEC, que *«Cuando el embargo recaiga sobre bienes inmuebles u otros bienes o derechos susceptibles de inscripción registral, el tribunal, a instancia del ejecutante, librará mandamiento para que se haga anotación preventiva de embargo en el Registro de la Propiedad, o anotación de equivalente eficacia en el Registro que corresponda»*.

A partir de lo establecido en dicho artículo y en los demás que en la legislación procesal e hipotecaria regulan la anotación preventiva de embargo, resulta la posibilidad de que en la ejecución seguida contra bienes inmuebles o derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad a favor de la persona contra la que se sigue el procedimiento, el acreedor ejecutante, desarrollando una actuación procesal diligente, solicite del Juez que mande tomar anotación preventiva del embargo acordado, es decir, que mande hacer constar la existencia del embargo en el folio o registro particular de la finca embargada, y ello a través de un asiento principal y temporal de anotación preventiva.

Así, antes de entrar en el estudio de la eficacia de la anotación de embargo se ha de precisar que, según resulta de lo establecido en el artículo 629 de la LEC, su extensión no es interesada de oficio por el Juez que haya acordado el embargo, sino que deberá ser el acreedor ejecutante el que inste a aquél para que acuerde la práctica de la anotación y libre al efecto el correspondiente mandamiento al Registro de la Propiedad. Es así el ejecutante a quien corresponde velar por que se adopten las medidas precisas para asegurar la efectividad de la ejecución, desarrollando al efecto una actuación diligente. Su falta de diligencia, en el caso de que no solicite la práctica de anotación preventiva, no impedirá que el embargo produzca los efectos que le son propios y que se lleve a efecto la ejecución hasta la correspondiente enajenación, mas podrá provocar una falta de efectividad en la traba si surge un tercero protegido frente a ella por la fe pública.

Esta subordinación expresa de la extensión de la anotación preventiva a la actuación diligente del ejecutante es novedad introducida por la Ley 1/2000, no recogida en la Ley de 1881, cuyo artículo 1.453 establecía que

«Del embargo de bienes inmuebles se tomará anotación preventiva en el Registro de la Propiedad, con arreglo a las disposiciones de la Ley Hipotecaria y de su Reglamento, expidiéndose al efecto el oportuno mandamiento, por duplicado».

Por tanto, la nueva LEC refuerza la configuración de la anotación preventiva como una medida de garantía y publicidad del embargo que tiene su origen en la actuación diligente del acreedor ejecutante.

Entrando ya en el estudio de su eficacia respecto de la existencia y extensión del embargo anotado, nos referiremos a una y otra por separado.

Eficacia de la anotación de embargo respecto de la existencia del embargo anotado: Planteada la cuestión de si su práctica es requisito constitutivo del embargo de bienes inmuebles o derechos reales, la Ley 1/2000 recoge claramente la postura seguida por la jurisprudencia y la doctrina mayoritaria, que entiende que la práctica de la anotación preventiva no tiene carácter constitutivo del embargo, sino que éste nace desde el momento en que se acuerda mediante la correspondiente resolución judicial, y ello, aunque no se haya practicado la anotación. Así, el artículo 587 establece que

«1. El embargo se entenderá hecho desde que se decreta por resolución judicial, o se reseña la descripción de un bien en el acta de la diligencia de embargo, aunque no se hayan adoptado aún medidas de garantía o publicidad de la traba.

2. Lo dispuesto en el párrafo anterior se entenderá sin perjuicio de las normas de protección del tercero de buena fe que deban ser aplicadas».

Por lo tanto, la nueva LEC sigue un criterio con arreglo al cual, la publicidad material que genera la práctica de la anotación preventiva de embargo no tiene alcance constitutivo de éste, y sí únicamente conformador de la plena eficacia del mismo respecto de terceros. Así, la anotación, al recoger en el folio registral de la finca embargada la existencia del embargo, coloca la traba y la ejecución de la que resulta en una situación de cognoscibilidad general, excluyendo la posibilidad de que surja un titular registral posterior a la anotación que, por haber confiado en la libertad de cargas que resulte del Registro, pueda quedar protegido frente a aquella traba por la fe pública registral.

Resulta asimismo necesario para fijar la eficacia de la anotación preventiva de embargo, llevar a cabo la determinación del objeto de su fuerza publicitaria, es decir, precisar aquello a lo que da publicidad la anotación. De lo hasta aquí expuesto, resulta que lo que la anotación preventiva de embargo publica queda constituido, no sólo por el embargo, es decir, por la afección del valor realizable en cambio de los bienes de que se trate al abono de

determinadas cantidades, sino, también, por la existencia de un proceso de ejecución del que el embargo anotado constituye un acto procesal más.

Es por ello que, al considerar la posición del titular registral de los bienes embargados que haya inscrito su derecho con posterioridad a la anotación, se ha de entender que éste tiene conocimiento, no sólo del hecho de que el bien adquirido tiene su valor realizable en cambio afecto al cumplimiento de una obligación, sino también del hecho de que dicha afectación ha sido acordada en el curso de un procedimiento pendiente al que, si lo estima conveniente, podrá acudir para liberar el bien adquirido.

Así, al estudiar la eficacia de la anotación preventiva de embargo respecto del embargo anotado, se pone de manifiesto una diferencia fundamental entre el alcance publicitario respectivo de los asientos de inscripción y de anotación preventiva.

El primero, de carácter definitivo, tiene por objeto publicar la existencia o inexistencia de un derecho real inmobiliario, resultante de un negocio jurídico íntegro y completo, cuyo contenido constitutivo, modificativo, o extintivo de un derecho real, queda perfectamente fijado en el momento en que ha de acceder al Registro.

Frente a ello, la anotación preventiva es un asiento temporal que da publicidad a las consecuencias presentes o futuras de una situación interina, y por tanto temporal, cuyo contenido no se halla suficiente o definitivamente determinado, y cuyo último y preciso alcance constitutivo, modificativo, o extintivo de un derecho real, dependerá del modo en que se produzca su desarrollo o terminación.

Ocurre por tanto que la anotación preventiva de embargo, al dar publicidad a una situación procesal, la existencia de un proceso ejecutivo, y a una consecuencia del mismo, el embargo acordado sobre la finca inscrita fija en el Registro el alcance de la ejecución sobre el bien anotado, permitiendo a quien vaya a adquirir algún derecho sobre dicho bien conocer los datos precisos, tanto para evaluar la conveniencia de tal adquisición como, en el caso de que ésta se llegue a producir, para acudir al proceso y liberar la finca adquirida.

Eficacia de la anotación respecto de la extensión del embargo anotado. En su estudio, se ha de partir de lo establecido en el artículo 72 de la LH, que establece que «las anotaciones que deban su origen a providencia de embargo o secuestro expresarán la causa que haya dado lugar a ello y el importe de la obligación que los hubiere originado».

Completa tal precepto el artículo 166.3 RH que establece que «si la anotación se practicara a consecuencia de mandamiento de embargo o secuestro, o en cumplimiento de alguna ejecutoria, se expresará así, manifestando el importe de lo que por principal y, cuando proceda, por intereses y costas se trate de asegurar».

De tales preceptos resulta la necesidad de que la anotación preventiva de embargo exprese aquellas cantidades, «que se trate de asegurar», es decir, el importe reclamado por principal y, en su caso, por intereses y costas que pretenda hacerse efectivo sobre el valor realizable en cambio del bien embargado. Tal concreción del alcance del embargo es exigible para la práctica de la anotación, de tal modo que la falta de determinación de dichas cantidades en el mandamiento por el que se interese su práctica impedirá su extensión. Así lo imponen el principio hipotecario de especialidad, la necesidad de evitar una amortización del bien embargado ante la imposibilidad de conocer el alcance de la responsabilidad a que está sujeto, y, finalmente, la necesidad de conocer el valor real del bien embargado para el caso de que pudiera quedar trabado en una ejecución posterior.

No obstante, la exigencia hipotecaria de determinación de la extensión de la traba no puede ir más allá de lo que resulte posible, según el grado de desarrollo temporal del proceso de ejecución y la naturaleza y características del crédito para cuya satisfacción se procede. Así, únicamente resulta posible fijar de modo preciso y definitivo aquellas cantidades reclamadas que corresponden a los importes vencidos y liquidados al tiempo de acordarse el embargo, importes que serán el del principal del crédito que se reclame y, en su caso, el de los intereses remuneratorios y **moratorios** vencidos al iniciarse la ejecución. Por el contrario, sólo de forma estimada o aproximada podrá fijarse el importe de aquellas cantidades que también habrán de hacerse efectivas sobre la cosa embargada, pero cuyo importe exacto sólo podrá ser conocido al tiempo de finalizar la ejecución en cuanto depende de la duración y de las vicisitudes de ésta. Así ocurrirá, según lo ya visto, con el importe de los intereses que se devenguen durante la ejecución, las costas de ésta y, para el caso de que la obligación tuviera vencimientos sucesivos, el de aquellos vencimientos que se hayan producido durante la ejecución y a los cuales ésta se extienda.

Por lo tanto, se ha de entender que, si bien la práctica de la anotación preventiva de embargo impone una inicial determinación del alcance de la traba anotada y la constancia de tal alcance en el Registro de la Propiedad, como parte del contenido mínimo del asiento practicado, ello no puede llevar a desconocer la influencia del tiempo en la determinación de la extensión del embargo y, por tanto, en la determinación de la extensión de su anotación. Es por ello que la expresión de unas cantidades ciertas en la anotación preventiva de embargo, no supone la determinación definitiva de la extensión de la traba sino, únicamente, la fijación de un importe inicial sujeto, en todo caso, a las vicisitudes del posterior desarrollo de la ejecución de la que resulta.

De acuerdo con todo lo expuesto, se hace necesario establecer la posibilidad de que las cantidades que por intereses, costas o nuevos vencimien-

tos de la obligación garantiza el embargo, concretándolas sobre el valor de la cosa embargada, puedan tener acceso al Registro de la Propiedad una vez sean conocidas y se haya liquidado su importe. Así, el artículo 613.4 establece:

«El ejecutante podrá pedir que se mande hacer constar en la anotación preventiva de embargo el aumento de la cantidad prevista en concepto de intereses devengados durante la ejecución y de las costas de ésta, acreditando que unos y otras han superado la cantidad que, por tales conceptos, constaran en la anotación anterior».

Por su parte, el artículo 578, referido al caso de que durante la ejecución se produjera el vencimiento de nuevos plazos o de la totalidad de la deuda, establece, en su número 3, que

«La ampliación de la ejecución a tales importes será razón suficiente para la mejora del embargo y podrá hacerse constar en la anotación preventiva de éste conforme a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 613».

De acuerdo con el criterio general establecido en el artículo 629 de la LEC, que según lo antes expuesto, hace depender de la diligencia del acreedor ejecutante la extensión de la anotación preventiva de embargo, habrá que entender que la constancia de la ampliación de la ejecución, y por tanto del embargo, a las cantidades posteriormente liquidadas por intereses, costas o nuevos vencimientos, dependerá también de dicha actuación diligente, debiendo el ejecutante instar del Juez que conozca de la ejecución que mande hacer constar tales cantidades en la anotación.

De no hacerlo, quedará expuesto a la posibilidad de que el bien o derecho embargado quede liberado del embargo mediante el abono de las cantidades que en el momento de realizarse el pago consten expresadas en la anotación preventiva, según lo que posteriormente se estudiará. Por tanto, la actuación diligente del acreedor ejecutante ha de producirse no sólo en un momento determinado del proceso de ejecución, sino en cuanto éste tiene una extensión temporal a lo largo de todo su desarrollo.

De los preceptos hasta aquí estudiados y de la interpretación realizada resulta que la LEC traslada al Registro de la Propiedad y, con ello, al contenido de la anotación preventiva de embargo, la influencia del transcurso del tiempo en la determinación de las cantidades definitivas por las que se despacha la ejecución, y cuyo conocimiento preciso sólo podrá tener lugar una vez finalizada ésta.

3. CRITERIO SEGUIDO POR LA LEY 1/2000, EN LA DETERMINACION DE LA EFICACIA QUE LA EXPRESION DE LAS CANTIDADES A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 72 DE LA LH EN LA ANOTACION DE EMBARGO O EN SU POSTERIOR AMPLIACION, HAYA DE TENER EN LA CONCRECION DEL ALCANCE DE LA EJECUCION RESPECTO DE TERCEROS POSEEDORES Y OTROS TITULARES DE DERECHOS INSCRITOS O ANOTADOS SOBRE LOS BIENES EMBARGADOS

Se trata de precisar el contenido de la situación jurídica de aquellos titulares registrales respecto de los cuales ha de desplegar sus efectos la anotación preventiva de embargo o la posterior constancia en el Registro de su mayor alcance.

Así, en la determinación de tales posiciones jurídicas, resulta necesario distinguir:

1. La posición de tercer poseedor de los bienes o derechos sobre los que se ha tomado la anotación preventiva de embargo. La delimitación procesal de tal posición es realizada por la LEC en su artículo 662, que en sus números uno y dos establece:

«1. Si antes de que se venda o adjudique en la ejecución un bien inmueble y después de haberse anotado su embargo o de consignado registralmente el comienzo del procedimiento de apremio, pasare aquel bien a poder de un tercer poseedor; éste, acreditando la inscripción de su título, podrá pedir que se le exhiban los autos en la secretaría, lo que se acordará sin suspender el curso del procedimiento, entendiéndose también con él las actuaciones posteriores.

2. Se considerará asimismo tercer poseedor a quien, en el tiempo a que se refiere el artículo anterior, hubiere adquirido solamente el usufructo o dominio útil de la finca hipotecada o embargada, o bien la nuda propiedad o dominio directo».

Del precepto expuesto parece resultar que la condición de terceros poseedores corresponde a todos aquellos titulares registrales cuyos asientos de inscripción se hayan extendido con posterioridad a la anotación preventiva de embargo que les afecte, y cuyo derecho les atribuya el dominio pleno o menos pleno de la finca embargada. Parece, por tanto, que aunque el precepto transcrito no los incluye, habrá de considerarse que son terceros poseedores tanto el titular registral de un derecho de superficie, como el titular del dominio residual del suelo.

2. La posición de los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la práctica de la anotación preventiva de embargo que no tengan la consideración de terceros poseedores, es decir, de los titulares de derechos inscritos o anotados distintos del dominio pleno, usufructo, nuda propiedad, dominio útil o directo. En definitiva, la posición de aquellos titulares que lo sean de derechos reales de goce limitados a una parte de la finca (servidumbres, derechos de sobreelevación o subedificación), de derechos reales de garantía, o la de los acreedores a cuyo favor se hayan practicado anotaciones preventivas de embargo posteriores.

Si bien no es objeto de las presentes notas el estudio de los problemas que plantea la existencia de derechos adquiridos con anterioridad al embargo o a su anotación y que sean inscritos con posterioridad a ella, al configurar la posición jurídica de tercer poseedor o titular de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la anotación es preciso señalar que quedan incluidos en ella todos aquellos titulares registrales que hayan obtenido una inscripción o anotación a su favor con fecha posterior a la de la anotación, y ello, con independencia de la fecha en que hayan adquirido su derecho y, por tanto, sin distinguir según tal fecha sea anterior o posterior a la de la anotación.

Así lo impone lo establecido por los artículos 593 y siguientes de la LEC, que regulan el embargo de bienes de terceros y la tercería de dominio, y por los artículos 674 LEC y 175.2 del RH, referidos a la cancelación de asientos posteriores a la anotación, preceptos de los que resulta que la determinación del alcance con el que la ejecución ha de afectar a los titulares de derechos sobre la finca embargada, se determina atendiendo exclusivamente a una fecha tabular, la de la publicidad registral del derecho, y sin consideración, en principio, a la fecha de su adquisición, de modo que el que adquiere con anterioridad a la fecha del embargo o de su anotación y, desarrollando una actuación poco diligente, se retrasa en acudir al Registro, permitiendo con ello que el embargo se anote sobre la finca todavía inscrita a favor del deudor, queda en la misma situación que el que adquirió con posterioridad a la anotación, y ello sin perjuicio, en todo caso, de que el adquirente anterior a la fecha de la traba pueda, previa inscripción de su derecho, hacer valer su preferencia sustantiva a través de la correspondiente tercería de dominio.

La determinación del contenido de la posición jurídica de los terceros poseedores y titulares de derechos inscritos o anotados sobre los bienes embargados, tanto respecto del embargo anotado como de la ejecución en que se acordó, exige dar contestación a las siguientes preguntas:

- ¿Puede el tercer poseedor que adopte una actitud activa y diligente, acudir al proceso y liberar la finca embargada abonando al acreedor el importe de las cantidades que consten en la anotación, aún cuando el importe al que se extiende la ejecución sea superior? ¿Puede el titular de derechos inscritos

o anotados con posterioridad a la anotación desarrollar esa misma actuación con la finalidad de subrogarse en la posición jurídica del acreedor?

- ¿Puede el tercer poseedor o titular de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la anotación, en caso de que adopte una actitud pasiva y deje que culmine la ejecución con la realización del valor del bien embargado, exigir que se consigne a su favor el importe en que el producto de la realización exceda de las cantidades consignadas en la anotación?

- ¿Puede hacerse constar en el Registro la ampliación de la ejecución a nuevas cantidades devengadas y liquidadas con posterioridad a la anotación preventiva de embargo, aun cuando exista en el Registro un tercer poseedor o un titular de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la anotación? y, en tal caso, ¿afectará a éste el contenido de la ampliación que haya tenido acceso al Registro con posterioridad a la inscripción o anotación de su derecho?

La determinación de cómo contesta la LEC a tales preguntas exige, en primer lugar, fijar los criterios generales que informan la regulación establecida en dicha ley. Cabe entender que son tales criterios:

- Por un lado, y según lo antes expuesto al estudiar la naturaleza jurídica del embargo, el hecho de que el alcance de éste, es decir, el importe de las cantidades que tiene por objeto garantizar, no pueda quedar definitivamente fijado sino en el momento en que finaliza la ejecución, dada la imposibilidad de conocer con anterioridad el importe líquido de las cantidades devengadas durante la ejecución por intereses, nuevos vencimientos o costas de la propia ejecución, y a las cuales ésta se extiende.
- Por otro, la consideración de la anotación preventiva de embargo, no como un asiento constitutivo de una especial garantía de carácter registral, sino como un asiento a través del cual se evita que surja un tercero protegido por la fe pública registral frente a la ejecución que se sigue sobre los bienes a que se refiere la anotación, y ello, conformando en situación de posible conocimiento por todo aquél a quien interese el bien de que se trate, tanto la misma existencia del procedimiento ejecutivo, como la de la traba acordada en el mismo.

De las referidas consideraciones resultan dos consecuencias que pueden parecer en principio incompatibles:

- Por un lado, la necesidad de garantizar, a través del embargo, la plena y total satisfacción del acreedor ejecutante, de modo que éste pueda obtener, mediante la realización del valor en cambio de los bienes embargados, el capital del crédito, el de los intereses que procedan, y

el de todas las costas de la ejecución. Así lo establecen los dos primeros párrafos del artículo 613 LEC. A partir de tal exigencia, habría de admitirse la posibilidad de que el acreedor ejecutante exija, en todo caso, la entrega de la totalidad de lo adeudado por todos los conceptos, y ello tanto en el caso de que un adquirente posterior pretenda liberar la finca abonando el importe de lo reclamado, como en el caso de que, finalizada la ejecución y existiendo titulares registrales posteriores, se haya realizado el valor en cambio del bien embargado.

- Por otro, la necesidad de proteger al que adquiere un bien embargado confiando en el contenido de los asientos practicados en el Registro de la Propiedad, de modo que no pueda verse perjudicado por la ejecución en un importe superior al de las cantidades expresadas en la anotación preventiva de embargo. En este sentido, el artículo 662.3 establece que: *«En cualquier momento anterior a la aprobación del remate o a la adjudicación a favor del acreedor, el tercer poseedor podrá liberar el bien satisfaciendo lo que se deba al acreedor por principal, intereses y costas, dentro de los límites de responsabilidad a que esté sujeto el bien, y siendo de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el artículo 613.3 LEC»*. Por su parte, el artículo 659.3 establece que: *«Cuando los titulares de derechos inscritos con posterioridad al gravamen que se ejecuta satisfagan antes del remate el importe del crédito, intereses y costas, dentro del límite de responsabilidad que resulte del Registro, quedarán subrogados en los derechos del actor hasta donde alcance el importe satisfecho. Se harán constar el pago y la subrogación al margen de la inscripción o anotación del gravamen en que dichos acreedores se subrogan y las de sus créditos o derechos respectivos, mediante la presentación en el registro de acta notarial de entrega de las cantidades entregadas o del oportuno mandamiento judicial, en su caso»*.

Por tanto, la determinación de los efectos de la ejecución sobre los bienes inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad exige armonizar los intereses que sobre los bienes embargados o sobre su valor realizado corresponden, por un lado, al acreedor ejecutante y, por otro, al adquirente de los mismos que confía en el contenido del Registro e inscribe su derecho, armonización que, a mi modo de ver, lleva a cabo la Ley 1/2000, a partir de una idea fundamental que informa el contenido de los diferentes preceptos que regulan la materia: *el de la mayor o menor diligencia con la que los afectados por el proceso ejecutivo y sus consecuencias actúen en el mismo*.

Así, al considerar en qué consiste tal actuación diligente respecto de cada posición jurídica afectada por el proceso, cabe señalar:

- Respecto de la posición del acreedor ejecutante, su diligencia consiste en la adopción o promoción de las medidas que aseguren la existencia de numerario suficiente para cubrir el importe de la totalidad de lo reclamado, lo cual le llevará, según los casos, a solicitar la práctica de la anotación preventiva del embargo acordado, a solicitar la constancia, en la anotación o en asiento posterior, de la ampliación de la ejecución a cantidades superiores a las inicialmente consignadas en la anotación, o a solicitar la mejora de embargo, es decir, el embargo de nuevos bienes por considerar que el valor de los inicialmente embargados era insuficiente para cubrir el importe de lo reclamado, y su anotación preventiva en el Registro.

- Respecto del tercer poseedor o titular de derechos inscritos o anotados sobre los bienes embargados, su actuación diligente respecto de la ejecución que afecta a los bienes adquiridos le impone realizar lo necesario para conservar su titularidad o la efectividad de su derecho, debiendo al efecto acudir al proceso de cuya existencia tiene conocimiento a través del Registro, para, previo abono de las cantidades reclamadas dentro de los límites que resulten de la anotación, ya liberar aquéllos, ya subrogarse en la posición jurídica del ejecutante.

A la vista de lo expuesto, las ventajas y desventajas del desarrollo de una actuación diligente o no diligente por las personas que se hallan en tales situaciones jurídicas, son evidentes. Así, el acreedor ejecutante que sea diligente, se asegurará la posibilidad de obtener la totalidad de lo reclamado al deudor. Por su parte, el tercer poseedor o titular de derechos inscritos o anotados que sea diligente logrará, según cuál sea su derecho, liberar los bienes y planificar su titularidad, o evitar que su garantía pierda efectividad, no viéndose perjudicado por la ejecución en un importe de cuya cuantía exacta no pudo tener conocimiento al tiempo de su adquisición.

Por el contrario, una actuación carente de diligencia perjudicará, tanto al acreedor ejecutante, quien por no solicitar la adopción de las medidas antes referidas podrá dejar de obtener la totalidad de lo reclamado, como al adquirente tercer poseedor o titular de derechos inscritos o anotados, quien, por no acudir a la ejecución perderá la titularidad adquirida o su garantía, y se verá perjudicado por la ejecución en la totalidad de la cuantía a la que se pueda extender.

De acuerdo con tal fundamento, la Ley 1/2000, regula la materia en los referidos artículos 662.3, 659.3, antes transcritos, y en el artículo 613, cuyos números 3 y 4 establecen las siguientes reglas:

3. *Sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, cuando los bienes sean de las clases que permiten la anotación preventiva de su embargo, 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 aquéllos hubieran inscrito su adquisición.

4. El ejecutante podrá pedir que se mande hacer constar en la anotación preventiva de embargo el aumento de la cantidad prevista en concepto de intereses devengados durante la ejecución y de las costas de ésta, acreditando que unos y otras han superado la cantidad que, por tales conceptos, constara en la anotación anterior.

Un examen inicial de lo establecido en los referidos preceptos lleva a la consideración de que la LEC, no obstante reconocer al acreedor ejecutante la posibilidad de obtener, a través de la ejecución, plena satisfacción y, con ello, la totalidad de los importes que por cualquier concepto le sean adeudados (art. 613.1 y 2), limita tal posibilidad para todo caso en que existan titulares registrales posteriores a la anotación preventiva de embargo a que la ejecución dio lugar, en cuanto reconoce al tercer poseedor o titular de derechos inscritos o anotados sobre el bien embargado la posibilidad de liberar el bien adquirido o sobre el que recae su derecho, satisfaciendo al acreedor el importe de lo reclamado dentro del límite que resulta de las cantidades expresadas en el Registro, aun cuando la totalidad de lo reclamado alcance un importe superior (arts. 659.3 y 662.3).

Sin embargo, del artículo 613.3 LEC, podría inferirse que el contenido de los referidos preceptos sólo juega respecto de determinados terceros poseedores, aquéllos que hayan adquirido los bienes en otra ejecución, en cuanto sólo respecto de ellos establece como límite de responsabilidad el determinado «por las cantidades que para la satisfacción de principal, intereses y costas aparezca consignado en la anotación preventiva en la fecha en que hubieran inscrito su adquisición».

Podría así pensarse que los terceros adquirentes que lo sean en virtud de una transmisión voluntaria realizada por el deudor, y los titulares de derechos inscritos y anotados que no sean terceros poseedores, no quedan protegidos por dicho límite.

Tal aparente contradicción entre el contenido de los artículos 659.3 y 662.3 por un lado, y 613.3 por otro, entiendo que queda salvada por lo establecido en dos preceptos:

- el último inciso del número tres del artículo 613, en cuanto establece como momento en el que respecto del adquirente de los bienes en otra ejecución se concreta el límite de responsabilidad que resulta del Registro aquél en que tal adquirente inscribe su derecho,
- y del número cuatro del artículo 613, en cuanto establece la posibilidad de hacer constar en el Registro la extensión de la ejecución y del

embargo en ella acordado, a las cantidades liquidadas por razón de intereses devengados y de costas de la ejecución y, por remisión del artículo 578.3, a los nuevos vencimientos producidos durante el procedimiento.

Puesto el contenido de tales reglas en relación con el resto de los preceptos que regulan la materia resulta, según a continuación se verá, que la consignación en la anotación de las cantidades reclamadas podrá actuar como un límite por encima del cual la ejecución en curso no afectará, no sólo a titulares registrales posteriores a la anotación que sean terceros poseedores adquirentes en otra ejecución, sino también a aquellos otros terceros poseedores o titulares de derechos inscritos o anotados que no tengan aquella condición.

No obstante, la determinación de dicho límite, es decir, la concreción registral del alcance de la ejecución, se producirá, respecto de una y otras posiciones jurídicas, de acuerdo con distintas reglas. Procedo así al estudio de unas y otras:

1. *Tercer poseedor adquirente de los bienes en otra ejecución.* Respecto de tal posición jurídica, y según resulta del artículo 613.3, el límite de responsabilidad que resulte del Registro es aquél determinado por las cantidades que, para la satisfacción de principal, intereses y costas, aparecieran consignadas en la anotación en la fecha en que aquellos hubieran inscrito su adquisición.

Por tanto, dicho tercer poseedor, cualquiera que sea su actuación posterior a la inscripción, no podrá quedar afectado por la ejecución distinta a aquélla en la que remató el bien sino en los términos que, en la fecha en que inscribió su derecho, resulten de la anotación preventiva de embargo o de su ampliación. Por ello, y según lo que luego se dirá, para el caso de que se admita la posibilidad de que con posterioridad a la práctica de la inscripción a favor del tercer poseedor, el acreedor ejecutante pueda obtener, conforme al artículo 613.4, la constancia en el Registro de la ampliación de la ejecución, el contenido de tal ampliación no afectará a dicho tercer poseedor.

Es consecuencia de lo anterior la posibilidad de que el tercer poseedor adquirente en otra ejecución libere los bienes de la traba subsistente, satisfaciendo al acreedor la cantidad reclamada dentro del límite fijado en el Registro al tiempo de su inscripción. Tal actuación la podrá llevar a cabo en cualquier momento posterior a su inscripción y cualquiera que sea el grado de desarrollo de la ejecución, siempre que no se haya producido la aprobación del remate o la adjudicación al acreedor.

Por tanto, la aparición de un tercer poseedor adquirente de los bienes en otra ejecución exceptúa lo establecido en los dos primeros párrafos del artículo 613 LEC, y genera un perjuicio al ejecutante, que ya no podrá obtener su plena satisfacción. Para justificar tal efecto se ha de tener en cuenta:

1. Que tal perjuicio no tiene su origen en la voluntad del deudor, quien, a través de un acto de disposición, frustre la posibilidad de plena satisfacción del acreedor, sino en la falta de diligencia del propio acreedor, el cual:

- Permitió que otra ejecución, seguida sobre el bien por él perseguido, culminara con su enajenación e inscripción a favor del rematante, sin acudir a ella para hacer efectiva la preferencia crediticia que en su caso le pudiera corresponder.

Así, de conformidad con lo expuesto, cabe entender que la extensión de una posterior anotación preventiva de embargo y, por tanto, la constancia registral de una ejecución cuya terminación puede perjudicar al acreedor que obtuvo una primera anotación, así como la inscripción de la enajenación en que dicha ejecución culmine, son operaciones registrales cuya práctica deberá ser comunicada por el registrador al órgano que ordenó practicar la primera anotación, y ello de conformidad con lo establecido en el artículo 143 RH, que prevé la comunicación referida cuando se practiquen asientos de los que resulte una disminución del derecho embargado. Tal disminución tiene lugar en el supuesto estudiado, por cuanto si culmina la ejecución que provocó la segunda anotación con el remate del bien, y el rematante inscribe su derecho, el primer anotante verá el ámbito de su reclamación limitado a las cantidades resultantes del Registro en el momento de inscribirse el remate, y ello aunque lo efectivamente reclamado sea un importe superior.

- No se preocupó de instar la constancia en el Registro de la extensión de la ejecución y del embargo en ella acordado, a las cantidades liquidadas por costas de la ejecución o por intereses o costas devengados durante su tramitación, antes que el rematante de los bienes en otra ejecución inscribiera su derecho.

2. Que al procederse a la realización del valor en cambio del inmueble contra el que se sigue la ejecución, la determinación de su valor y, por tanto, de las condiciones en que ha de producirse su enajenación judicial, se realiza, conforme al artículo 666 LEC, deduciendo de su avalúo, *«el importe de todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se hubiera despachado ejecución cuya preferencia resulte de la certificación de dominio y cargas o, en su caso, el que se haya hecho constar en el Registro con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 657»*. La deducción se realizará, *«...descontando del valor por el que haya sido tasado el inmueble el importe total garantizado que resulte de la certificación de cargas...»*.

Así, el importe a descontar, para fijar el valor del bien, se determina según la «foto fija» que resulta de la certificación de cargas y, en su caso, y conforme al artículo 657 LEC, de lo comunicado al Tribunal por los titulares de créditos anteriores que sean preferentes al del ejecutante indicando el saldo vivo de los mismos, de modo que los postores en todo caso conocer con

exactitud el valor actual y real del bien que se les ofrece y, a partir de ello, formar su voluntad negocial, no viéndose afectados por las alteraciones de tales cargas o gravámenes que accedan al Registro con posterioridad a su adquisición.

Resulta así de lo expuesto, que la diligencia exigible al rematante para quedar protegido frente a una ampliación posterior del alcance de las cargas que afectan al bien rematado, alcanza sólo a la inscripción de su derecho en el Registro, requisito necesario para ser considerado como tercer poseedor en la ejecución que le pueda afectar (art. 662 LEC), y no le impone la realización de ninguna actuación posterior por la cual haya de acudir al procedimiento que le afecta para liberar el bien.

2. *Terceros poseedores que hayan adquirido los bienes en virtud de un acto de disposición realizado voluntariamente por el deudor.* Respecto de tal posición jurídica, el momento en que se consideran las cantidades consignadas en la anotación preventiva de embargo, como límite de responsabilidad por encima del cual la ejecución que provocó la anotación preventiva no les podrá afectar, no es, a diferencia del caso anterior, aquél en que el tercer poseedor inscribe su derecho, sino aquél en que el tercer poseedor observa una diligencia especial y acude al proceso para liberar los bienes adquiridos.

Por tanto, si una vez el tercer poseedor ha inscrito su derecho, y antes de que acuda al proceso para liberar el bien, el acreedor ejecutante observa una actuación diligente y obtiene la constancia registral de la ampliación de la ejecución, de acuerdo a lo establecido en el artículo 613.4, dicho tercer poseedor no podrá liberar los bienes sino abonando la cantidad en que tal ampliación se haya producido.

Así resulta de lo establecido,

1. Por un lado, en el artículo 662.3, en cuanto establece la posibilidad de que el tercer poseedor, sin distinción según cuál sea su título de adquisición, pueda liberar el bien satisfaciendo lo que deba al acreedor por principal, intereses y costas, dentro de los límites de responsabilidad a que esté sujeto el bien, límite este que se ha de entender es el determinado por las cantidades expresadas en el Registro,

2. y, por otro, de lo establecido en el artículo 613.3, al que aquél se remite, y que precisa su contenido respecto de los terceros poseedores que hayan adquirido los bienes en otra ejecución, en cuanto señala que dicho límite de responsabilidad quedará concretado, respecto de tales terceros poseedores, por las cantidades consignadas en la anotación preventiva de embargo, en LA FECHA EN QUE AQUELLOS HUBIERAN INSCRITO SU ADQUISICION.

Ocurre así que los artículos referidos no son incompatibles, sino que uno, el artículo 613.3, precisa el contenido del otro, artículo 662.3, en cuanto la ejecución afecte a terceros poseedores adquirentes en otra ejecución.

Fuera de tal supuesto, y para aquellos otros terceros poseedores que hayan adquirido su derecho por actos dispositivos voluntarios del deudor, el artículo 613.3 no establece precisión alguna, de modo que se aplica la regla general del artículo 662.3, el cual sólo puede interpretarse, a falta de mayor precisión, en el sentido de que el límite de responsabilidad a que se refiere, y por encima del cual la ejecución no afectará al tercer poseedor, será el que resulte del Registro en el momento en que el tercero acuda al procedimiento para liberar el bien, y ello aun cuando sea superior al consignado en la anotación en la fecha en que el tercero inscribió su derecho.

3. *Titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la anotación preventiva de embargo que no sean terceros poseedores.* Entiendo que el criterio aplicable a tales titulares es el mismo que resulta aplicable a los terceros poseedores que no hayan adquirido en otra ejecución, de modo que respecto de ellos, según se infiere de lo establecido en los artículos 659 y 613.3, el límite de responsabilidad que resulte del Registro y al que el artículo 659 se refiere, se fijará en el momento en que tales titulares acudan al proceso ejecutivo para abonar el importe de lo reclamado y, con ello, subrogarse en los derechos del actor hasta donde alcance el importe satisfecho.

Estudiado el alcance de la ejecución que haya motivado la extensión de una anotación preventiva de embargo respecto de las posiciones jurídicas de tercer poseedor y titular de derechos inscritos o anotados que no tenga tal condición, en el supuesto de que las personas que se hallan en tales posiciones hayan adoptado una actitud activa, acudiendo al proceso que les afecta, ya para liberar los bienes, ya para subrogarse en la posición jurídica del ejecutante, procedo ahora a estudiar dicho alcance para el caso de que los referidos titulares registrales adopten una actitud pasiva y, una vez inscrito o anotado su derecho, dejen que la ejecución siga su curso y culmine con la realización del valor de los bienes embargados.

Y la cuestión en este supuesto planteada es la de si una vez realizado el valor en cambio del bien embargado sin que el titular registral posterior a la anotación preventiva de embargo haya acudido al proceso, podrá dicho titular exigir que sea consignado a su favor el importe en que el producto obtenido con la enajenación del bien embargado exceda de las cantidades que consten en el Registro, ya hayan sido consignadas en la anotación preventiva, ya lo hayan sido el asiento que publique su posterior ampliación.

En la determinación del criterio seguido por la LEC, cabe de nuevo distinguir según cuál sea la posición jurídica afectada por el proceso de ejecución:

1. *Terceros poseedores adquirentes en otra ejecución:* Dado que, según lo antes expuesto, su responsabilidad no puede exceder de las cantidades que aparezcan consignadas en la anotación preventiva de embargo, o en su ampliación en todo caso anterior a la inscripción practicada a su favor, dicho tercer poseedor podrá, en todo caso, exigir, una vez realizado el valor en cambio del bien embargado, que se consigne a su favor la cantidad en que el producto de lo obtenido exceda de las cantidades consignadas en el Registro, y ello aun cuando el remanente no sea suficiente para la plena satisfacción del acreedor ejecutante.

A ello no obsta el hecho de que tal titular registral haya adoptado una actitud pasiva y no haya acudido a la ejecución a liberar el bien, pues tal actuación no le es exigida para quedar protegido, dado que la diligencia que al efecto ha de observar se agota con la práctica de la inscripción a su favor.

2. *Terceros poseedores que no hayan adquirido los bienes en otra ejecución y otros titulares de derechos inscritos y anotados sobre el bien embargado:* Entiendo que en el caso de que los referidos titulares registrales no acudan al procedimiento, y permitan que culmine con la enajenación judicial de la finca embargada, deberán soportar la ejecución con toda la extensión que ésta tenga, extensión que será la precisa para generar la plena satisfacción del acreedor, de acuerdo con lo establecido en los dos primeros párrafos del artículo 613. Así se infiere de todo lo hasta aquí expuesto y en concreto:

- Del hecho de que no se establezca por la LEC regla alguna que limite la responsabilidad de tales titulares registrales, salvo para el caso de que, desarrollando una actuación diligente, acudan al proceso de ejecución, ya para liberar los bienes, ya para asegurar la efectividad de la garantía a su favor inscrita, subrogándose en el lugar del ejecutante. Así, la falta de diligencia de dichos titulares registrales, que al no acudir al proceso y dejar que se produjera la realización del valor de los bienes embargados no observaron la conducta exigida por la ley para que el Registro desplegara a su favor sus efectos protectores, dará lugar a la aplicación de la regla general que impone la aplicación de las cantidades obtenidas al pago del crédito del ejecutante y demás cantidades reclamadas hasta su total satisfacción.

- Del hecho de que, ni el artículo 674 LEC 1/2000, ni el artículo 1.518 de la LEC 1881, precisen que la cantidad respecto de la que haya de fijarse el remanente a depositar sea la que resulte de la anotación preventiva de embargo, es decir, que exista sobrante en todo caso en que el producto obtenido exceda de lo consignado en el Registro. Parece así que de acuerdo con lo antes expuesto respecto de la extensión de la ejecución a la totalidad de las cantidades en ella reclamadas, cualquiera que haya sido el momento de su liquidación, y respecto de la necesidad de que el acreedor reciba total satisfacción, debe entenderse que no existiendo regla especial que otra cosa esta-

blezca, sólo existirá sobrante cuando, habiendo sido el ejecutante totalmente satisfecho, no haya quedado agotado el importe de lo obtenido, y que es a tal sobrante o remanente al que se refieren los artículos 674 LEC y 175.2 RH.

4. LA CONSTANCIA EN EL REGISTRO DE LA AMPLIACION DE LA EJECUCION A CANTIDADES NO LIQUIDADAS AL TIEMPO DE PRACTICARSE LA ANOTACION DE EMBARGO, EN CASO DE QUE EXISTAN TITULARES DE DERECHOS INSCRITOS O ANOTADOS CON POSTERIORIDAD A LA ANOTACION

La aplicación de los preceptos estudiados, en los términos en que su contenido ha sido interpretado, exige plantearse la cuestión de si resultará posible que el acreedor ejecutante desarrolle la actuación procesal prevista en los artículos 613.4 y 578.3 de la LEC, aún cuando se haya producido una previa inscripción a favor de un tercer poseedor. Es decir, la cuestión de si ha de admitirse la posibilidad de hacer constar en el Registro la ampliación de la ejecución a las costas, intereses o nuevos vencimientos aun cuando, con anterioridad, haya surgido un tercer poseedor, y por tanto, se haya inscrito el dominio pleno o menos pleno de los bienes embargados a favor de persona distinta de aquélla contra la que se siga la ejecución.

Entiendo que la respuesta a la pregunta formulada ha de ser afirmativa. No obstante, tal criterio ha de ser debidamente justificado, en cuanto la actuación que admite puede aparecer como contraria, o al menos no ajustada a las exigencias impuestas por los principios de prioridad y tracto sucesivo, cuya aplicación específica respecto de las anotaciones preventivas de embargo recoge el artículo 140.1 RH, al establecer que «5/ *la propiedad de la finca embargada apareciere inscrita a favor de una persona que no sea aquélla contra quien se hubiese decretado el embargo, se denegará o suspenderá la anotación, según los casos*».

Por tanto, un criterio en principio ajustado a lo previsto en el referido artículo 140.1 RH, en relación con la materia que nos ocupa, sería aquél con arreglo al cual, una vez practicada una inscripción a favor de un adquirente del dominio pleno o menos pleno del bien sobre el que se practicó la anotación preventiva de embargo, es decir, una vez aparecido un tercer poseedor, no será posible proceder de conformidad con lo establecido en los artículos 613.4 y 578, por impedirlo el hecho de hallarse la propiedad de la finca embargada inscrita a favor de persona distinta de aquélla contra la que se decretó el embargo.

No obstante, parece que la aplicación del principio de tracto sucesivo, y con él, de los principios de prioridad, legitimación y tutela judicial efectiva,

a la constancia registral de las alteraciones en la cantidad reclamada en la ejecución que provocó la extensión de una anotación preventiva de embargo, no impide tal constancia posterior a la inscripción a favor de un tercer poseedor, y ello por las razones siguientes:

1. El artículo 140.1 RH se refiere al supuesto de que la propiedad de la finca embargada figure inscrita a favor de persona distinta de aquella contra la que se decretó el embargo en el momento en que se interesa la extensión de la anotación preventiva de embargo, es decir, en el momento en que la existencia de la ejecución, y del embargo acordado en ella, va a quedar reflejada por primera vez en el folio registral de la finca, a fin de asegurar su plena eficacia frente a terceros.

En esta situación, el titular registral de la finca inscribió su derecho sin que del contenido del Registro resultara, al tiempo de su inscripción, la existencia de carga alguna que afectara al derecho adquirido, y por tanto, depositando su confianza en una apariencia registral de libertad de cargas, confianza que es necesario proteger. Tal protección se concreta, en primer lugar, en la presunción, resultante del principio de legitimación, de que el derecho inscrito existe, y pertenece al titular registral, con la extensión y contenido que resultaba del Registro al tiempo de la presentación del título, esto es, libre de cargas y, en segundo lugar, y a partir de tal presunción, en la imposibilidad, impuesta por el principio de tracto sucesivo, de que se altere el contenido de la titularidad inscrita sin consentimiento del titular registral, o, tratándose de alteraciones que vengan impuestas por la autoridad, sin justificar que el procedimiento en que se acordaron se entendió con él.

Así, tratándose de la extensión de la anotación preventiva de embargo, aquellas exigencias se traducen en la necesidad de que sea el titular registral de los bienes sobre los que se pretende la extensión de la anotación, la persona contra la que se haya decretado el embargo, es decir, en la necesidad de que la traba haya sido acordada teniendo en cuenta la titularidad registral.

Delimitado el supuesto regulado por el artículo 140.1 RH, y el fundamento y finalidad de la regla que establece, no parece que su contenido sea aplicable a la constancia registral del aumento de las cantidades reclamadas por razón de intereses devengados durante la ejecución, del devengo de costas procesales o de la ampliación de la ejecución al importe de los vencimientos producidos durante ella, y ello por las razones siguientes:

- Al tiempo de practicarse la inscripción a favor del tercer poseedor, el Registro publica ya la existencia de la ejecución a través de la anotación preventiva de embargo, y tal publicidad, según lo antes expuesto, alcanza, no sólo a la existencia de una traba a la que se ha dado una extensión precisa para cumplir las exigencias impuestas por el principio de especialidad, sino a la existencia de un proceso de ejecución en el que aquella se acordó, y cuyo

ulterior desarrollo influirá en la determinación última de la traba acordada. Por tanto, el adquirente de bienes anotados de embargo tiene conocimiento, a través del Registro, tanto del alcance que al tiempo de inscribir su derecho tiene la ejecución en curso, como de la posibilidad de que el desarrollo posterior de la ejecución pueda alterar dicho alcance.

- La constancia registral del aumento de las cantidades aseguradas por intereses y costas, o de la ampliación de la ejecución a los vencimientos intermedios, no supone una nueva anotación de embargo a la que sea aplicable el artículo 140.1 RH, sino una precisión del contenido de la anotación ya extendida que viene impuesta por la imposibilidad de precisar de forma exacta, en tanto no finalice el procedimiento, la cantidad efectivamente reclamada y, por tanto, la cantidad que, a través del embargo, podrá hacerse efectiva sobre el valor realizado del bien.

2. El propio texto del artículo 613.3 LEC, que parte de la posibilidad de que se haga constar en el Registro el aumento de las cantidades reclamadas, en cuanto refiere el límite de responsabilidad que protege al tercer poseedor adquirente de los bienes en otra ejecución, a las cantidades consignadas en la anotación EN LA FECHA EN QUE AQUELLOS HUBIERAN INSCRITO SU ADQUISICION, de lo que se infiere, a *sensu contrario*, que las cantidades que se hayan consignado en la anotación con posterioridad a la inscripción a favor del tercer poseedor quedarán fuera de dicho límite.

3. La necesidad de armonizar, según lo antes expuesto, el contenido del artículo 662.3 con el del artículo 613.3 y 4 LEC, de los cuales resulta que el tercer poseedor que no haya adquirido el bien en otra ejecución quedará afectado por ésta con el límite que resulte del Registro, no al tiempo de la inscripción practicada a su favor, sino al tiempo en que, desarrollando una actuación diligente, acuda al proceso para liberar los bienes, para lo cual deberá abonar las cantidades consignadas en el Registro conforme a los artículos 613.4 y 578, y ello aun cuando lo hayan sido con posterioridad a su inscripción.

Cabe así entender, de acuerdo con lo antes expuesto, que la posición del tercer poseedor que no haya adquirido los bienes en otra ejecución, y la de los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la anotación de embargo que no sean terceros poseedores, impone al que se encuentra en ella una especial diligencia para recibir plena protección registral, diligencia que supone, no sólo la práctica de la inscripción o anotación a su favor, sino la intervención en el proceso que le pueda afectar.

Resulta así posible encontrar cierta similitud entre la situación de tales terceros poseedores y titulares de derechos inscritos o anotados sobre el bien ya anotado de embargo, y la situación del adquirente que inscribe su derecho y precisa observar una especial diligencia para quedar protegido por el Regis-

tro frente a la situación posesoria que le perjudica y que desconoció, diligencia que, conforme al artículo 36 LH, le impone, no sólo la inscripción de su derecho, sino la interrupción de tal situación posesoria dentro de un determinado plazo. Así, en ambos casos se exige, para que el Registro despliegue sus plenos efectos protectores, no sólo la adquisición confiada en el contenido de sus asientos y la posterior inscripción, sino además una conducta activa que, en el caso de la prescripción contra tabulas, interrumpa una situación posesoria, o que, en el caso de la adquisición de bienes anotados de embargo, interrumpa el curso de un proceso ejecutivo.

La posibilidad de hacer constar en el Registro la extensión de la ejecución, y por tanto del embargo, a cantidades liquidadas con posterioridad a la anotación, parece que ha de admitirse incluso en el caso de que se haya practicado una inscripción a favor de un tercer poseedor adquirente en otra ejecución. En tal caso, el hecho de que dicho tercer poseedor no pueda quedar afectado por la constancia registral del aumento de la ejecución posterior a la inscripción a su favor, no excluye la posibilidad de que tal constancia se produzca, y ello dado que dicha constancia posterior puede ser necesaria para precisar el alcance de la ejecución respecto de otros titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la anotación preventiva de embargo.

Pensemos en el supuesto de que con posterioridad a la anotación letra A, se haya practicado una anotación letra B, y que después de ésta, se haya inscrito el dominio a favor del rematante en otra ejecución. En este caso, la constancia en el Registro del aumento o de la ampliación, posterior a la inscripción a favor del tercer poseedor, permitirá al ejecutante exigir del acreedor que obtuvo la anotación letra B, y que quiera subrogarse en su posición jurídica, el abono de las cantidades en que el aumento o la ampliación se produjo.

Frente a ello, si la anotación letra B se extendió una vez inscrito el dominio a favor del rematante en otra ejecución, y en procedimiento seguido contra éste, no parece que la constancia registral de la ampliación posterior a la inscripción a favor de dicho rematante pueda perjudicar al anotante con letra B, en cuanto la anotación recae sobre el valor de la titularidad dominical del tercer poseedor, y este valor, según lo ya expuesto, no puede quedar afectado por el aumento o ampliación posterior a su inscripción.

De todo lo anterior resulta que la constancia en el Registro del aumento de las cantidades consignadas en la anotación preventiva de embargo, para incluir las reclamadas por intereses devengados durante el procedimiento, por las costas de la ejecución, o por la ampliación de la ejecución al importe de los vencimientos producidos durante la ejecución, no constituye una nueva anotación preventiva de embargo que haya de quedar sujeta en cuanto a su extensión a la exigencia de que la finca siga inscrita a favor del ejecutado, y cuyo rango registral haya de ser el que resulte de su fecha, sino que tal

constancia supone una precisión del contenido de la anotación primitiva cuya posibilidad responde a la necesidad de armonizar el derecho que corresponde al acreedor ejecutante de obtener a través de la ejecución la totalidad de lo que por cada concepto se le adeude, y la protección que ha de darse a quien adquiere algún derecho sobre los bienes embargados confiando en el contenido del Registro de la Propiedad.

Por ello, y para evitar que a través de la actuación prevista en el artículo 613.4, se incluyan en el importe asegurado por la traba cantidades que procedan de otros créditos, o a las que no se extienda de modo necesario la ejecución, el propio artículo exige que el acreedor que solicite la constancia registral del aumento de las cantidades reclamadas por intereses y costas, ACREDITE que tales cantidades son efectivamente superiores a las previstas, lo cual habrá de hacerse mediante la correspondiente liquidación.

Igualmente, el artículo 578 establece en el párrafo segundo de su número 2 que, *«Cuando el ejecutante solicite la ampliación automática de la ejecución, deberá presentar una liquidación final de la deuda incluyendo los vencimientos de principal e intereses producidos durante la ejecución. Si esta liquidación fuere conforme con el título ejecutivo y no se hubiere consignado el importe de los vencimientos incluidos en ella, el pago al ejecutante se realizará de acuerdo con lo que resulte de la liquidación practicada»*.

Para el caso de que a través de la ejecución se reclame el cumplimiento de una obligación con vencimientos sucesivos, cabe plantearse si la cuestión de si la constancia en el Registro del aumento de la cantidad reclamada al importe de los vencimientos intermedios, una vez la finca conste inscrita a favor de un tercer poseedor, podrá tener lugar en todo caso y cualquiera que sea el momento en que se haya solicitado la ampliación de la ejecución, o sólo en aquél en que el ejecutante haya solicitado la ampliación en la demanda ejecutiva.

El primer criterio podría apoyarse en el hecho de que todas las cantidades resultantes de vencimientos posteriores a la presentación de la demanda tienen su origen en el mismo vínculo obligacional, y deben obtenerse a través de un mismo procedimiento, el cual se extenderá necesariamente a su importe, sin necesidad de retrotraerlo, con el único requisito de que así se pida, y se justifique dicho importe mediante la correspondiente liquidación. Así, la extensión del embargo a tales importes se producirá necesariamente cualquiera que sea el momento en que se solicite, y perjudicará a los adquirentes posteriores en los términos estudiados, quedando sujeta al mismo régimen que la extensión a los mayores intereses o costas devengadas.

El segundo criterio, más ajustado a la necesidad de proteger al titular registral frente a toda circunstancia que no resulte expresamente del Registro o necesariamente de la ejecución que la anotación de embargo publica, lleva a considerar que sólo en el caso de que el ejecutante haya previsto en la

demanda ejecutiva la extensión de la ejecución a los vencimientos posteriores a su inicio, tal extensión se producirá de forma automática, a través de la correspondiente liquidación, dándose una situación idéntica a la que se produce respecto de la extensión de la ejecución a los intereses y las costas del proceso y, por tanto, debiendo aplicarse un mismo régimen a la constancia registral del aumento. Por el contrario, si el ejecutante solicita la ampliación de la ejecución a tales vencimientos con posterioridad, y una vez tomada la anotación preventiva de embargo, tiene lugar una ampliación de la pretensión ejecutiva que excede del contenido de la demanda inicial, y que no podrá perjudicar al titular registral posterior salvo en el caso de que tal ampliación acceda al Registro con anterioridad a la inscripción que se practique a su favor. Así, una vez inscrito el derecho del adquirente posterior, el artículo 140.1 RH impediría la constancia registral de tal ampliación, de forma que dicho tercero, cualquiera que sea su título adquisitivo, y de acuerdo con el artículo 662.3, podría liberar la finca sin necesidad de abonar la cantidad correspondiente a los vencimientos posteriores.

En todo caso, para que tal distinción pueda ser tenida en cuenta por el adquirente de algún derecho sobre los bienes embargados, y por el registrador a quien se solicite la constancia registral de la ampliación, sería preciso que en la resolución por la que se ordene la práctica de la anotación preventiva de embargo, se indicara que, por haber sido así solicitado en la demanda, la ejecución se entenderá automáticamente ampliada a las cantidades posteriormente vencidas, de modo que tal precisión pueda hacerse constar en la anotación como parte de la «causa que hubiere dado lugar al embargo» (art. 72.2 LH), y el adquirente posterior de los bienes pueda tener tal circunstancia en cuenta para decidir si adquiere o no los bienes embargados y, si lo hace, si acude o no al proceso para liberarlos.

Así, de seguirse el criterio expuesto, sólo sería posible la constancia registral de la ampliación de la ejecución al importe de los vencimientos posteriores, una vez surgido en el Registro un tercer poseedor, cuando de la primitiva anotación resulte que dicha ampliación ha sido solicitada y se producirá automáticamente con cada liquidación. Una precisión análoga en el contenido de la anotación no es exigible cuando se trata de la constancia en el Registro del aumento de las cantidades reclamadas por intereses o por costas, en cuanto la extensión de la ejecución a aquellas cantidades es en todo caso automática, una vez liquidado su importe, según resulta de los artículos 575 y 613 LEC.

De lo hasta aquí expuesto resulta que todo mandamiento a través del cual se interese por el Tribunal la constancia en el Registro de las cantidades a las que se extiende la ejecución de conformidad con los artículos 613.4 y 578.3 LEC, deberá expresar el concepto por el cual las cantidades de que se trate han sido liquidadas, a fin de que el registrador pueda calificar la posible

existencia de obstáculos que resulten del Registro y, según lo expuesto, apreciar si el asiento interesado tiene por objeto la constancia de la extensión de la ejecución, y por tanto del embargo, a cantidades que no pudieron hacerse constar en la demanda ejecutiva ni en la anotación de embargo por no hallarse devengadas ni liquidadas y a las que, una vez liquidadas, se extiende de modo necesario la ejecución, o si por el contrario, lo que se pretende es ampliar el alcance de la ejecución a cantidades que no pueden considerarse incluidas en su extensión determinada por el contenido de la demanda ejecutiva. En este segundo caso se ha de entender que lo interesado es una nueva anotación de embargo, y que su extensión no será posible si la finca no se halla inscrita a favor de la persona contra la que se sigue la ejecución.

En cuanto a la determinación del tipo de asiento a través del cual hacer constar en el Registro de la Propiedad el aumento de la cantidad prevista en concepto de intereses devengados durante la ejecución y de las costas de ésta, así como la extensión de la ejecución al importe liquidado de los vencimientos que se hayan producido durante su tramitación, del artículo 613.3 y 4 no resulta con claridad cuál haya de ser éste, por cuanto mientras por un lado se refiere a la posibilidad de hacer constar «en la anotación preventiva de embargo», por otro se remite a la «anotación anterior».

Parece difícil que una vez extendida la anotación preventiva de embargo puedan incorporarse posteriormente, y en su mismo cuerpo, precisiones a su contenido, pues éste queda cerrado, incluso desde un punto de vista puramente topográfico, una vez la redacción del asiento es autorizada con la firma del registrador. Por otro lado, incluso si admitimos la constancia posterior de nuevas cantidades a las que se refiere la anotación, como una suerte de rectificación del contenido inicial de ésta, para adecuarla al proceso del que resulta, tal rectificación habrá de llevarse a cabo mediante la extensión de un nuevo asiento, de conformidad con lo establecido por 215, 219 y 220 LH, y 314 RH.

Planteada finalmente la cuestión de si el asiento posterior a la anotación preventiva de embargo por el que se precise su contenido, haciendo constar la liquidación de las cantidades a las que la ejecución se extiende, habrá de ser un asiento principal de anotación preventiva, o si podrá tratarse de una nota marginal, entiendo admisibles ambas posibilidades, debiendo en ambos casos resultar con claridad del asiento de que se trate que su contenido precisa el de la anotación preventiva de embargo anterior, de conformidad con lo establecido en los artículos 613.4 ó 578 LEC, en cuanto es tal circunstancia la que va a determinar las reglas aplicables a la determinación de su rango.

RAFAEL ARNÁIZ RAMOS