

SERIA INJUSTO ENTORPECER LA EJECUCION QUE CUMPLE TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS PARA QUE QUEDEN PROTEGIDOS LOS INTERESES CONCURRENTES. POR OTRA PARTE, EL TENOR LATERAL DEL ARTICULO 175, 2.º, DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO, AL PREVER LA CANCELACION DE ASIENTOS POSTERIORES, COMPRENDE TAMBIEN A LAS INSCRIPCIONES DE DOMINIO. NO PUEDE Oponerse EL TRACTO SUCESIVO NI LA SALVAGUARDA JUDICIAL DE UN ASIENTO CUANDO ESTE HA NACIDO YA SUBORDINADO A OTRO QUE ERA PREFERENTE (RESOLUCIÓN DE 16 DE JULIO DE 1987. «BOE» DE 20 DE AGOSTO).

He leído con satisfacción la Resolución de 16 de julio último, en la que la Dirección sienta una doctrina clara y categórica con la que debemos sentirnos ciertamente complacidos los que a diario nos vemos en la obligación de aplicar la legislación hipotecaria.

Los procedimientos judiciales seguidos por los acreedores para el cobro de sus créditos hipotecarios y no hipotecarios al ponerse en relación con el Registro dan lugar a una serie de asientos cuya realización no siempre resulta fácil y cuya extensión obliga a conocer bien la mecánica reglamentaria inspirada en el principio de subsistencia de cargas anteriores o preferentes introducido en nuestra legislación por la Ley de 1909 con abandono del sistema de purga anteriormente imperante. A mi juicio, la resolución ha venido a facilitar esta labor al arrojar luz sobre una materia de indudable importancia como es la de la eficacia de la garantía de los derechos inscritos, y cuya regulación acaso no sea lo clara y terminante que fuera de desear.

La resolución se desenvuelve en el campo de las tercerías hipotecarias o registrales, en las que, como apunta CAMY (*Las tercerías en el orden inmobiliario*, pág. 14), a diferencia de las tercerías de mejor Derecho, que no tienen trascendencia registral y en las que juega el Derecho civil puro en la prevalencia de los títulos, la preferencia entre los varios gravámenes que recaen sobre las fincas se determina en base a lo que resulta del Registro en el momento de la expedición de la certificación de cargas. Cualquier otra preferencia distinta a la que se deduzca de los asientos registrales debe ser planteada judicialmente mediante las tercerías de mejor Derecho. Juega, por tanto, en su plenitud el principio sustantivo de prioridad para determinar la preferencia en el cobro de los distintos créditos, o lo que es lo mismo, para decidir qué créditos han de subsistir por estimarse preferentes y cuáles han de cancelarse por no gozar de preferencia respecto al que ha provocado la ejecución. Esta cuestión fundamental obliga a distinguir entre cargas y gravámenes anteriores y preferentes al crédito del actor y no preferentes al mismo. Sigue CAMY diciendo que en la determinación de estas preferencias surge, de una parte, una actitud pasiva de no alteración de la carga que se estima preferente a la ejecutada, y de otra, la activa de cancelar las que no se califiquen así, además de la cancelación del crédito que origina la ejecución, el cual desaparece por su pago o cumplimiento.

El artículo 175 del Reglamento Hipotecario, que desarrolla en su aspecto adjetivo el artículo 133 de la Ley Hipotecaria, básico en esta materia, al generalizar a todos los procedimientos de ejecución, hipotecarios y no hipotecarios, el principio de subsistencia de hipotecas y gravámenes ante-

riores o preferentes al crédito del actor, y el artículo 233 del Reglamento Hipotecario regulan la actividad cancelatoria de los Registradores. El primero, pensado para el procedimiento ejecutivo ordinario, y el segundo, para el judicial sumario, ocupándose el primero de los mandamientos cancelatorios de inscripciones y anotaciones de créditos y derechos no preferentes a los del actor ejecutante, y el segundo, de los autos adjudicatarios de bienes, a que se refiere la regla 17 del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, en los que ha de ordenarse la cancelación de la hipoteca que garantizaba el crédito del actor y, en su caso, la de todas las inscripciones y anotaciones posteriores. Su tenor literal es el siguiente:

Artículo 175, 2.º «Cuando en virtud del *procedimiento de apremio* contra bienes inmuebles se enajene judicialmente la finca o derecho embargado, se cancelarán las inscripciones y anotaciones de créditos o derechos no preferentes al del actor a instancia del que resulte dueño de la finca o derecho con sólo presentar mandamiento ordenando la cancelación, en el cual deberá expresarse que el importe de la venta no bastó a cubrir el crédito del ejecutante o que el sobrante, si lo hubo, se consignó a disposición de los acreedores posteriores.

Continuarán subsistentes y sin cancelar las hipotecas y demás gravámenes preferentes al crédito del ejecutante.

El mandamiento cancelatorio determinará las circunstancias prevenidas en el artículo 233. Para lograr la cancelación de las anotaciones preventivas no preferentes, cuando éstas hubieran sido ordenadas por Juez distinto del que haya despachado la ejecución, bastará que éste haga constar en el mandamiento que exhortó a aquél comunicándole las circunstancias expresadas en el párrafo 1.º de esta regla.»

Artículo 233. «*En el auto de adjudicación de bienes*, a que se refiere la regla 17 del artículo 131 de la Ley, se determinarán las inscripciones y anotaciones posteriores y las anteriores preferentes al crédito del actor que hayan de cancelarse, con referencia expresa al número o letra, folio o tomo donde consten, sin que sea suficiente ordenar que se cancelen todas las posteriores a la hipoteca del actor. Se exceptúan las practicadas con posterioridad a la extensión de la nota prevenida en el párrafo 4.º de la regla 4.ª del artículo citado, para cuya cancelación bastará la referida expresión genérica.»

Con esta actuación cancelatoria de los Registradores se consigue que las tercerías registrales desplieguen toda su eficacia sin que sea necesaria, como dice CAMY, la existencia de terceristas que las insten, pues sólo existe el rematante en el procedimiento ejecutivo, que no es un tercerista que se haya opuesto a la ejecución del acreedor ejecutante.

Sin embargo, si al inscribir el derecho a favor del adjudicatario de la correspondiente subasta, nos encontramos con una inscripción contradictoria de dominio, nos surgen dudas acerca de cómo actuar y nos tiembla el pulso a la hora de cancelar inscripciones de dominio. La dicción literal de los artículos 175, 2.º, y 233 del Reglamento Hipotecario parece, a primera vista, querer resolver el problema.

La Dirección ya intentó solucionar esta cuestión, y no con gran acierto

en sus razonamientos, en la Resolución de 27 de enero de 1955, dictada contra la negativa del Registrador a inscribir un testimonio de un auto de adjudicación dictado en procedimiento judicial sumario. A recibió en 1948 un préstamo de B, en garantía de cuya devolución constituyó hipoteca sobre una finca de su propiedad, que causó la inscripción 7.ª El acreedor procedió a la ejecución de su derecho, reclamándose del Registro la certificación de cargas de la regla 4.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, que se expidió en junio de 1949. Que entre las cargas existentes, aparte de unas afecciones que no interesan, figuraba la hipoteca aludida «subsistente y sin cancelar»; a continuación, un embargo dictado en autos ejecutivos seguidos por C contra A, que se anotó el 3 de octubre de 1948, a cuyo margen había nota de 4 de febrero de 1949, haciendo constar que se había expedido la certificación de cargas. La existencia del procedimiento judicial sumario se comunicó personalmente a C el 15 de julio de 1949, para que pudiese, si le interesaba, intervenir en él. El 20 de septiembre de 1950 se acordó la venta de la finca hipotecada, adjudicándose en segunda subasta al acreedor ejecutante, que fue aprobada por auto, en el que se ordenó la cancelación de la hipoteca que garantizaba el crédito del actor y, en su caso, la de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la misma, incluso las que se hubiesen verificado después de expedirse la certificación de cargas. El Registrador denegó la inscripción por el defecto insubsanable de aparecer inscrita la finca a nombre de C por venta que le había hecho el Juez en representación de A, mediante escritura de 2 de febrero de 1950, en los autos ejecutivos seguidos por el mismo, y continúa diciendo literalmente la nota: «Sin que este señor haya sido notificado como tercer poseedor de la finca ni suspendido el juicio ejecutivo seguido a su instancia, ya que su derecho dimana desde el 4 de febrero de 1949, en que fue extendida la certificación de cargas, que surtió efectos en el procedimiento en que se remató, como resulta de nota puesta en los asientos de la finca, conforme al artículo 143, 2.ª, del Reglamento Hipotecario, según se expresó en la certificación de 30 de junio de 1949, que surtió sus efectos en el procedimiento sumario a que se refiere el documento que se califica».

El Registrador informó, en defensa de su calificación, lo siguiente: Que la nota marginal de 4 de febrero de 1949, puesta en la anotación de embargo, tiene el alcance que determina la Ley y la Resolución de 6 de noviembre de 1933, que es el de dar a conocer a todo posterior adquirente que existe incoado un procedimiento y el Juzgado en que se sigue, a fin de que pueda intervenir en él. Que autorizados comentaristas han estimado que la citada nota implica una prohibición de disponer o una condición resolutoria, siendo un acierto de la Ley no reconocer estos efectos. Que no tiene precedentes en la Ley Hipotecaria la nota del artículo 131 de la Ley Hipotecaria. Que en la certificación expedida para el juicio ejecutivo figuraba la hipoteca a favor de B, ignorándose la iniciación del procedimiento judicial sumario, tramitado más tarde. Que en la certificación expedida para el judicial sumario figuraba la existencia del procedimiento ejecutivo, notificándose a C, celebradas dos subastas del juicio ejecutivo, la existencia del procedimiento judicial sumario, cuando lo normal hubiese sido que B, en uso del derecho que le conceden los artículos 127 y 132 de la Ley Hipotecaria, hubiera solicitado del Juzgado, que era el mismo en los dos procedimientos, la suspensión del primer juicio, ya que de no hacer uso de este derecho surgiría, como ha ocurrido, la figura del poseedor,

que tiene su origen antes de expedirse la certificación registral del segundo procedimiento. Que la suspensión del procedimiento ejecutivo no tiene carácter imperativo, sino facultativo, pero que si no se hizo uso del derecho hay que atenerse a sus consecuencias. Que C fue notificado como acreedor posterior, pero sus derechos como tercer poseedor son distintos, y que inscrito su derecho debe procederse en la forma que determina el artículo 38 de la Ley Hipotecaria.

La Dirección revocó el auto de la Audiencia, confirmatorio de la nota del Registrador, en base a la doctrina siguiente:

Que seguidos dos procedimientos ejecutivos contra una misma finca que fue adjudicada a dos personas distintas, el recurso se centra en determinar el valor que deba darse a la nota puesta al margen de la anotación de embargo hecha a favor del acreedor personal y en si por tal circunstancia podrá estimarse a éste tercer poseedor de bienes hipotecados desde la fecha de la nota, según pretende el Registrador.

La nota, por sí sola y desde su fecha, es ineficaz para convertir al anotante en tercer poseedor de bienes hipotecados ni aun cuando en el procedimiento ejecutivo obtuviese la adjudicación de la finca, puesto que el derecho asegurado y el que después es objeto de inscripción son diferentes, como puso de relieve la Resolución de 13 de julio de 1933, al declarar que no puede convertirse en inscripción definitiva una anotación de embargo sin alterar el orden de los asientos y la normal ordenación del procedimiento. Que C, después de adjudicada e inscrita la finca a su favor, debió pedir que se le exhibieran los autos y que se entendieran con él las ulteriores diligencias como subrogado en lugar del deudor, de acuerdo con el artículo 134 de la Ley Hipotecaria.

La Dirección entendió que la negativa del Registrador a extender los asientos solicitados no parecía fundada, dados los términos del artículo 233 del Reglamento Hipotecario y la conducta observada por el tercer poseedor, cuyo derecho, tanto según las normas materiales como formales, se haya subordinado al ejercicio de la acción hipotecaria.

La resolución, a pesar de su razonamiento, llega a un resultado correcto, en cuanto que señala que la inscripción de dominio a favor de C no debe ser obstáculo para que se inscriba el derecho de B. Pero no entendemos por qué para llegar a esta conclusión es necesario enjuiciar el valor de la nota puesta al margen de la anotación de embargo y a si el anotante es o no tercer poseedor y desde qué momento puede considerarse tal.

Tal vez por estos razonamientos tan poco convincentes la práctica de los Registros haya ido derivando en actuaciones correctas hacia otras menos ortodoxas y que en ocasiones acaso hayan entorpecido el buen funcionamiento de la institución registral, así como el despliegue de efectos de los derechos inscritos y del principio de prioridad registral.

Con anterioridad a la citada resolución y a raíz de la misma varios autores se ocuparon de los problemas de las anotaciones de embargo. RAFAEL RAMOS FOLQUES, en 1952, en su artículo «El tercer poseedor de los bienes anotados y la vía de apremio», y JOSÉ MARÍA MAZUELOS, en 1956, en «Apuntes sobre las anotaciones de embargo y alguno de sus problemas», artículos publicados en la *RCDI*.

Decía RAMOS FOLQUES que la reforma hipotecaria de 1944-1946 había introducido la novedad de situar al tercer poseedor de bienes anotados de embargo en el mismo plano que al tercer poseedor de bienes hipoteca-

dos, aunque la identidad no podía ser absoluta por la distinta naturaleza de los créditos personales y reales. Sin embargo, esa igualdad de trato jurídico procesal se hacía necesaria, ya que en ambos casos, el adquirente debía soportar las consecuencias de las hipotecas o cargas preferentes, ya por la prioridad o por la naturaleza del derecho. El artículo 38, penúltimo párrafo, dice que «cuando se persigan...», 134 y concordantes de la Ley», y el párrafo último del artículo citado, «que las mismas reglas se observarán cuando después de efectuada en el Registro alguna anotación preventiva de las establecidas en los números 2.º y 3.º del artículo 42 de la Ley Hipotecaria pasasen los bienes anotados a poder de un tercer poseedor».

El derecho del tercer poseedor se limita a poder intervenir en el procedimiento como subrogado en lugar del deudor, y si su adquisición fue anterior a la expedición de la certificación de cargas, a ser citado para que pueda hacer uso de las facultades que establece el artículo 126 de la Ley Hipotecaria, o sea, pagar o intervenir en el procedimiento o desamparar los bienes.

Pero el problema que RAMOS FOLQUES planteaba se concretaba en cómo hacer posible que por el Juzgado se pudiera citar al procedimiento al tercer poseedor, cuando de la certificación de cargas expedidas por el Registro sólo resultan los gravámenes de la finca, pero no las inscripciones de dominio. Ante la falta de respuesta del legislador, deberá ser el propio acreedor, interesado en la satisfacción de su pretensión, quien averigüe y comunique al Juzgado, en su caso, la existencia del tercer poseedor al tiempo de expedir la certificación de cargas, a fin de que por el Juzgado puedan cumplirse los trámites legales del procedimiento.

MAZUELOS, de forma más concreta, decía, por su parte, que la enajenación de fincas en ejecución de créditos no hipotecarios producía «los siguientes efectos: a) La cancelación de las cargas y gravámenes posteriores a la anotación del ejecutante, excepto aquellas que hayan sido antepuestas a las del actor, y la de aquellos créditos que por ministerio de la Ley producen efectos retroactivos. b) Las inscripciones de dominio practicadas con posterioridad a la anotación del ejecutante, aunque haya sido en virtud de un título de fecha anterior, no impiden la inscripción de la finca enajenada en el procedimiento de apremio ordinario, siempre que la finca aparezca transferida por o en nombre de la persona que corresponda, según el párrafo último del artículo 143 del Reglamento Hipotecario, y que el procedimiento se haya tramitado conforme con los requisitos legales».

La doctrina, de acuerdo con la normativa citada y con la jurisprudencia, distingue los supuestos siguientes:

Primero.—Que la finca figure inscrita a nombre del tercer poseedor al tiempo de expedir la certificación de cargas y continúe inscrita a su nombre. Hay que distinguir tres alternativas: según que el tercero desampare la finca, formule oposición o ni pague, ni desampare, ni se oponga. En el primer caso, la escritura debe otorgarla el deudor, como representante legal del tercero, o el Juez en su nombre, aunque ROCA dice que debe otorgarse por el tercero o por el Juez en su nombre. En el segundo y tercer caso, la escritura deberá otorgarla el tercero o en su nombre y rebeldía el Juez.

Segundo.—Que la finca haya pasado hipotecariamente a poder del ter-

cero después de extendida la nota de expedición de la certificación de cargas. Hay que distinguir, a su vez, que el tercero se persone en el procedimiento, desampare la finca o permanezca inactivo. La escritura deberá otorgarse, en el primer caso, por el tercero o por el Juez en su nombre y rebeldía, y en el segundo y tercer casos, por el deudor o por el Juez en su nombre. Si el tercer poseedor no ha inscrito su adquisición, la escritura de venta la otorgará el deudor o en su nombre el Juez del procedimiento.

El Registrador no debe plantearse problemas de preferencia entre el título de propiedad del rematante y el del tercer poseedor o tercer adquirente, porque si bien las anotaciones de embargo constituyen obstáculo para el reconocimiento del derecho que puedan ostentar los que tengan título anterior a las mismas, lo hayan o no inscrito, solamente debe reconocerse este derecho a quienes hayan promovido en tiempo hábil la correspondiente tercería de dominio, y mientras no haya constancia de la misma en el Registro por la correspondiente anotación de demanda, debe practicarse la inscripción a favor del adjudicatario.

Tratándose de enajenaciones posteriores a la anotación del ejecutante, las inscripciones de dominio practicadas a favor del tercer poseedor no deben perjudicar civil ni hipotecariamente los derechos del anotante. Pero no siempre ocurre así. Tal es el caso de la resolución que estudiamos ahora.

Veamos la Resolución de 16 de julio de 1987:

Se tomó anotación de embargo sobre una finca en procedimiento ejecutivo y se expidió certificación de cargas en el mes de julio de 1981; se siguió el procedimiento y se vendió la finca en subasta en 1985, fecha en que la escritura de venta accedió al Registro. Dos meses después de la certificación de cargas, se constituyó hipoteca sobre la finca, que se ejecutó y se adjudicó al acreedor en pago de su crédito en 1984, fecha en que se inscribió. El Registro denegó la inscripción de la escritura de venta judicial derivada del procedimiento ejecutivo por constar la finca inscrita a favor de persona distinta de aquella contra la que se siguió el procedimiento, y sin que en base al mandamiento de cancelación de cargas se pueda cancelar una inscripción de dominio porque contravenía al artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

La Dirección ahora, con un razonamiento distinto, más moderno y, a mi entender, ciertamente feliz, argumenta que contra la interpretación dada por el Registro, se halla la lógica del sistema, de cuya valoración de conjunto siempre resultan medios para resolver los casos planteados, y que de seguirse la solución adoptada se derivaría una injusticia evidente, pues se concedería al ejecutado la posibilidad de enervar o frustrar las ejecuciones.

El Centro Directivo continúa diciendo que el artículo 175, 2.º, del Reglamento Hipotecario, al prever la posible cancelación de las inscripciones futuras, se refiere a «las inscripciones y anotaciones de créditos y derechos no preferentes a los del actor», expresión que en su generalidad comprende también las inscripciones de dominio.

Las anotaciones de embargo no cierran el Registro a los actos dispositivos del embargado, pero en ningún caso la inscripción de estos actos debe perjudicar al anotante. El derecho adquirido con posterioridad a la anotación se halla supeditado al resultado del proceso en que se ordenó,

de forma que si al embargo anotado sigue la ejecución del bien y su enajenación judicial, el adquirente posterior a la anotación verá extinguido su derecho, y su cancelación procederá conforme al artículo 2 de la Ley Hipotecaria desde el momento en que se acredite en el Registro la venta judicial, así como el cumplimiento de los requisitos legales previstos.

En este sentido, ROCA, tomo II, pág. 895, nos indica que el concepto de tercer poseedor de bienes anotados de embargo aparece presupuesto en el artículo 38, último párrafo, de la Ley Hipotecaria, y que de igual manera lo presupone el artículo 143 del Reglamento Hipotecario al hablar del «tercer poseedor de bienes anotados». El concepto de tercer poseedor no es, por tanto, privativo de las hipotecas, sino que por asimilación a éstas se extiende por nuestro legislador hipotecario a los terceros adquirentes de bienes anotados preventivamente de embargo.

Al tercer poseedor hipotecario aluden los artículos 127, 4.º, y 134, 2.º, de la Ley Hipotecaria. El párrafo 5.º del artículo 38 de la Ley Hipotecaria dispone que a los terceros poseedores de bienes anotados de embargo se apliquen las reglas previstas para el tercer poseedor de bienes hipotecados del artículo 38, 4.º, de la Ley Hipotecaria, que se rigen por lo ordenado en el artículo 134 y concordantes de la Ley. Esta igualdad de tratamiento quiere decir, como apunta ROCA, que la anotación preventiva de embargo surte los efectos propios de la hipoteca en trance de ejecución respecto de los posteriores adquirentes de la finca anotada. Estas posteriores enajenaciones, que hace posibles el artículo 71 de la Ley Hipotecaria, deben entenderse «sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación», lo cual significa que la ejecución no debe detenerse por la aparición de nuevos adquirentes, sino que debe seguir hasta su culminación, lo que entraña para los mismos la pérdida de su adquisición y la extinción de su titularidad. Sólo quedan a salvo de los efectos de la anotación los adquirentes que hayan realizado su adquisición con anterioridad a la anotación, aunque hayan inscrito después.

El principio del tracto sucesivo, esgrimido por el Registro para rechazar la inscripción solicitada, dice la resolución, no puede llevar a exigir que el procedimiento ejecutivo se dirija contra el nuevo adquirente, pues haría imposible las ejecuciones al tener que iniciarse el procedimiento en cada nueva transmisión de dominio. El legislador adopta respecto al tercer adquirente una posición media, en cuanto le da derecho a intervenir en el procedimiento y a subrogarse en la posición del deudor, posibilidades éstas que permiten dar por satisfecho el principio del tracto sucesivo.

Además, hay un argumento más que no menciona la resolución, pero que, a nuestro entender, resulta del caso planteado. Si la hipoteca no se hubiera ejecutado nadie habría dudado de la pertinencia de su cancelación, por tratarse de una carga no preferente al crédito del actor. ¿Por qué la ejecución de la hipoteca, que desembocó en la adjudicación al acreedor y que se tradujo en una inscripción de dominio, iba a tener virtualidad suficiente para enervar la inscripción a favor del rematante del procedimiento judicial?

Por todo ello, concluimos que las inscripciones de dominio deriva de actos dispositivos del titular registral, realizados e inscritos con posterioridad a la anotación preventiva de embargo, no deben constituir obstáculo para la práctica de las inscripciones de dominio que hayan de extenderse como consecuencia de los procedimientos seguidos para el

cobro de los créditos, debiendo entender que el mandamiento de cancelación no sólo lo es de cargas, sino también de todas las inscripciones de créditos y derechos posteriores, incluso de las contradictorias de dominio. De igual manera debe procederse en el caso de que los actos dispositivos sean realizados con anterioridad a la anotación de embargo, aunque se hayan inscrito después, salvo que el tercer poseedor ejecute la tercería de dominio y se haya anotado la demanda de la misma.

Sólo de esta manera podrán hacerse efectivos los atributos del derecho real de garantía y se podrá confiar igualmente en la seguridad que proporciona la anotación, evitándose los peligros que acechan al acreedor quirografario. Tanto la preferencia como la reipersecutoriedad, características de los derechos reales, encontrarán plena vigencia a través del buen obrar del Registro, quedando el titular registral protegido tanto frente a la concurrencia de acreedores resultantes de nuevas deudas del deudor, como frente a los nuevos titulares dominicales surgidos de actos dispositivos llevados a cabo por el deudor.

En resumen, ambas resoluciones comentadas tratan de armonizar el principio de prioridad registral con el de subsistencia de cargas anteriores y preferentes vigente en los juicios ejecutivos ordinarios e hipotecarios, todos ellos sabiamente combinados con el de goce y libre disponibilidad de los derechos inscritos que debe permitirse siempre a los titulares registrales, sin más limitaciones que las impuestas por el destino o función social de los derechos.

Por ello, si la Ley autoriza al dueño a hipotecar las fincas hipotecadas, a vender las fincas gravadas con embargos o hipotecas, habrá de ser en el entendimiento de que no se lesionen los intereses de los titulares inscritos cuando llegue el momento de su ejecución. Tal vez las dificultades apuntadas en las resoluciones deriven de que al principio de subsistencia de cargas se introdujo en nuestro ordenamiento hipotecario, como hemos señalado, con posterioridad a los otros principios de prioridad y de libre disponibilidad de los derechos. Si se ejecutan dos cargas simultáneamente, aunque sus resultados lleguen al Registro en momentos distintos, habrá de actuarse de forma que subsista y sea preferente la carga anterior, aunque su naturaleza jurídica sea menos consistente. Veamos varios ejemplos: Finca gravada con hipoteca y con una anotación de embargo: Si se ejecuta la anotación subsiste la hipoteca, y al revés, si se ejecuta la hipoteca desaparece el embargo. Finca gravada con embargo e hipoteca posterior: Si se ejecuta la hipoteca subsiste el embargo, y si se ejecuta el embargo desaparecen ambos derechos. Pero hasta aquí todo es claro. Mas ¿y si las dos cargas van a la ejecución simultáneamente y la posterior madura más y el adjudicatario resultante inscribe primero su derecho? Entendemos que se trata de una inscripción resultante de un derecho subordinado a otro anterior, que por serlo es preferente al posterior, con independencia de su naturaleza jurídica, lo que obliga, para despachar el título derivado de la carga anterior, a cancelar la inscripción de dominio derivada de la ejecución de la carga posterior, aunque sea anterior en el tiempo. El principio de prioridad juega con la antigüedad de los derechos de garantía y no con la fecha de los títulos de adjudicación o con la antigüedad de las inscripciones de dominio, consecuencia de aquéllos.

ANTONIO MORO SERRANO