

# El embargo afecta la totalidad del valor del bien al procedimiento de ejecución

Comentario a la RDGRN de 26 septiembre 2003 (RJ 2003, 6468)

MANUEL ESPEJO LERDO DE TEJADA

*Profesor Titular de Derecho Civil. Universidad de Sevilla*

---

*Dirección General de los Registros y el Notariado*

*REGISTRO DE LA PROPIEDAD: ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: constancia marginal de exceso devengado durante la tramitación del procedimiento en cuanto a intereses y costas, respecto de lo inicialmente anotado: procedencia, aun cuando existan otras anotaciones posteriores de embargo.*

*Disposiciones estudiadas: LECiv, arts. 575, 610, 613, 659 y 662.*

## HECHOS

Se interpuso recurso gubernativo por la Caja de Ahorros del Mediterráneo contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alicante núm. 3, a practicar una anotación preventiva de embargo.

En el juicio ejecutivo seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Alicante a instancia de la Caja de Ahorros del Mediterráneo contra determinadas personas, la entidad demandante solicitó que al amparo de lo previsto en el artículo 613.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en su nueva redacción dada por la Ley 1/2000, de 7 de enero, en la anotación de embargo ya existente se hiciera constar el exceso devengado en cuanto a intereses y costas respecto a la cantidad inicialmente anotada. Con fecha 28 de mayo de 2002, el Juzgado citado dictó auto accediendo a la pretensión del demandante, acordándose expedir mandamiento al Registro de la Propiedad a fin de que en la anotación preventiva de embargo indicada se hiciera constar el exceso antes referido.

Presentado el mandamiento en el Registro de la Propiedad se suspendió su anotación en razón de que «existen practicadas otras anotaciones intermedias, según nota simple que se adjunta, las cuales tienen rango preferente. Sería posible practicar una nueva anotación por el importe ahora reclamado, pero con su actual rango registral». La Dirección General estimó el recurso y revocó la nota calificatoria.

Es interesante tener en cuenta el principal argumento que utilizó el ejecutante en el recurso gubernativo contra la anterior calificación: el mandamiento no contradice lo preceptuado en el artículo 71 de la Ley Hipotecaria y lo normado por la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, en el punto 4 de su artículo 613. Este precepto en modo alguno presupone la constitución de un nuevo gravamen sobre el inmueble anotado, sino exclusivamente la ampliación de las cantidades que por intereses y costas se han devengado en la ejecución cuya anotación preventiva en su día ya se tomó en el Registro.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.—«Se debate en el presente recurso sobre la posibilidad de hacer constar al margen de una anotación preventiva de embargo, el exceso devengado durante la tramitación, en cuanto a intereses y costas, respecto de lo inicialmente anotado, y ello cuando existen otras anotaciones posteriores de embargo.

El Registrador entiende que “no es posible tal consignación marginal..., sin perjuicio de practicar por tales excesos una nueva anotación, pero con su actual rango registral”».

SEGUNDO.—«El artículo 575 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que al despachar la ejecución, se fije provisionalmente una cantidad por intereses y costas que pueda devengarse durante la ejecución (que no excederá el 30% del principal), y se prevé que esta cantidad pueda ampliarse posteriormente. En concordancia con ello, el artículo 613.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil posibilita la consignación, al margen de la anotación, de estos incrementos de lo devengado por intereses y costas sobre lo inicialmente previsto».

TERCERO.—«La cuestión que surge ahora es determinar si la consignación marginal de estos excesos puede realizarse cuando sobre el bien embargado se han inscrito o anotado posteriormente otros derechos o gravámenes. La respuesta negativa se basaría en que frente a estos terceros, la responsabilidad del bien embargado queda limitada a la cantidad que en el momento de inscribir su adquisición constase en la anotación de aquél. Tal solución, sin embargo, no puede prosperar, y ello por las siguientes consideraciones, alguna de ellas claramente formuladas en el nuevo texto de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

- 1) Que en ningún lugar de la Ley de Enjuiciamiento Civil —salvo en la hipótesis marginal del artículo 613.4, que luego veremos—, se establece que la cantidad que figura en la anotación de embargo, significa el límite de responsabilidad a que quede afecto el bien embargado, frente a titulares posteriores de derechos sobre dicho bien: antes al contrario, la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil claramente establece, en el artículo 613.1º, como regla básica, que el embargo atribuye al acreedor el derecho a cobrarse íntegramente con el precio de realización del bien trabado y, en consecuencia, los titulares posteriores de algún derecho sobre dicho bien, no pueden desconocer legítimamente tal alcance del embargo.
- 2) Siguiendo la línea del núm. 1 del artículo 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el número 2 de este mismo artículo establece que este derecho al cobro íntegro por el acreedor embargante no puede ser impedido por ningún otro acreedor que no haya sido declarado preferente en tercería de mejor derecho.
- 3) Que, además, el artículo 610 de la Ley, añade, en la misma línea, que el efecto del reembolso queda supeditado a la previa satisfacción del embargante anterior, de modo que ese segundo embargo en modo alguno puede menoscabar ese derecho al íntegro cobro por el acreedor embargante».

CUARTO.—«Así pues, si los demás acreedores del deudor embargado, en cuanto tales acreedores, no pueden impedir que el actor embargante se cobre íntegramente con cargo al bien trabado, si no interponen y triunfan en la correspondiente tercería de mejor derecho; y si claramente se establece que el reembolso no puede perjudicar de ningún modo al embargante anterior, no hay razón para que la extensión de anotación de embargo posterior impida reflejar en la anotación del primer embargo, ese exceso de lo ya devengado por intereses y costas sobre lo inicialmente previsto en la ejecución en que se acordó, pues, en definitiva se trata de desenvolver registralmente un derecho, el del cobro íntegro de ese primer embargante, que la Ley de Enjuiciamiento Civil le reconoce indubitadamente; y que lo confirma expresamente ante la existencia de otros probables acreedores y de otros posibles embargos posteriores».

QUINTO.—«La solución anterior es igualmente confirmada por el artículo 613.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil al que antes habíamos aludido. En efecto, este precepto sí que establece una hipótesis en la que la cantidad que consta en la anotación de embargo opera como límite de responsabilidad del bien trabado; pero en cuanto se formula esa limitación como una excepción a la regla general de los 2 números anteriores del artículo 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en beneficio de un tercero muy concreto, y respecto un momento determinado, viene a confirmarse que para las demás hipótesis la regla es la contraria, esto es, que la cantidad que consta en la anotación de embargo no es límite de responsabilidad del bien trabado, sino que todo el queda afecto por el embargo al íntegro pago del crédito perseguido en el proceso en que se ordena la primera traba, tal como establece la regla señalada, regla que no por casualidad encabeza el propio artículo en que se contiene la excepción que ahora se comenta. Nótese además que cuando el núm. 3 del artículo 613, habla de que la cantidad que consta en la anotación es límite de responsabilidad del bien trabado, lo hace solamente en beneficio de quién hubiera adquirido el bien trabado en otra ejecución (esto es, quedan excluidos los terceros poseedores que adquieren voluntariamente del deudor embargado); y aun frente a este rematante contemplado en el artículo 613.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se precisa que el límite de responsabilidad será la cantidad que figure en la anotación al tiempo de la inscripción de tal transmisión forzosa, de modo que antes de esa inscripción (y, por tanto,

después de la anotación del reembargo que dará lugar a esa enajenación judicial), puede todavía consignarse en la anotación del primer embargo las variaciones de aquellas cantidades ahora cuestionadas».

## COMENTARIO

### SUMARIO

- I. LA INTERPRETACIÓN DE LA LECiv/2000 DESDE LOS PRINCIPIOS DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN Y DE LA PUBLICIDAD DEL EMBARGO
- II. LA EXÉGESIS CORRECTA DE LOS ARTS. 613, 659 y 662 LECiv/2000

### I. LA INTERPRETACIÓN DE LA LECiv/2000 DESDE LOS PRINCIPIOS DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN Y DE LA PUBLICIDAD DEL EMBARGO

Pudiera parecer que la Resolución objeto de nuestro comentario resolviera una mera cuestión exegética relativa al entendimiento que se deba dar a unos preceptos de la LECiv/2000 no muy afortunadamente redactados. No vamos a negar nosotros que esa perspectiva sea plenamente legítima. No obstante quizá se pueda discrepar de que la materia se sitúe en un campo tan neutro en el que toda solución fuera posible sin que el sistema completo se resintiera de modo especial. A nosotros, por lo menos, no nos lo parece; por el contrario pensamos que estamos ante una materia de enorme trascendencia y de una honda incidencia en el propio modo de concebir la naturaleza del embargo. Es por ello por lo que consideramos legítimo un acercamiento a las dudas interpretativas que se plantean en la Resolución no sólo desde la chata exégesis, sino también, complementariamente, desde los principios que inspiran desde el siglo XIX la regulación de la figura del embargo.

Se puede advertir en la doctrina especializada una tendencia irrefrenable a parificar la naturaleza del embargo a la de la hipoteca, lo cual es incorrecto si se atiende al origen de la figura, pues no es necesario más que leer a los autores decimonónicos que excluyeron de nuestra codificación civil la figura de la hipoteca judicial, para darse cuenta de que no fueron por ahí los propósitos en esa época fundacional, ni debe, aún hoy, aceptarse ese planteamiento porque los datos normativos de referencia no permiten afirmar que se haya producido una evolución relevante en este terreno.

No es, sin embargo, esa compleja materia en su totalidad la que debemos examinar, sino –si acaso– una de las consecuencias concretas de la opción metodológica o sistemática que quiere avecindar al embargo y la hipoteca. Se trata de la pretensión de exigir la especialidad o determinación en la cuantía de la deuda que motiva la anotación preventiva de embargo, como exigencia publicitaria que derivaría de las finalidades propias del Registro. Bajo este punto de vista, compartido por no pocos autores, el bien embargado sólo estaría sujeto, contra terceros, a aquella cuantía señalada en el propio asiento de anotación, de manera que, si alguna persona adquiere el bien embargado sólo deberá soportar la carga que lo grava en los límites cuantitativos que se reflejan en la anotación [así lo entienden, entre otros, ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, *El registro de la propiedad y las preferencias del crédito en la ejecución y en el concurso (Especial estudio de la nueva Ley Concursal)*, Granada, 2004, pgs. 64-65, GARCÍA GARCÍA, en *Legislación hipotecaria*, editorial Civitas, 24ª edición, 2003, art. 72 nota 49, pg. 83, y CACHÓN CADENAS, *Comentarios a la Nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*, dir. LORCA NAVARRETE y coord. GUILARTE GUTIÉRREZ, III, Valladolid, 2000, pgs. 3106 y ss. aunque este autor considera que esta solución es «muy discutible en línea de principios» en pg. 3107; antes de la entrada en vigor de la LECiv/2000 se mostraban en favor de esta interpretación REY PORTOLÉS, *Escritos varios sobre hipotecas y anotaciones preventivas de embargo*, Madrid, 1995, pg. 494: «las anotaciones preventivas de embargo sólo pueden asimilarse a una hipoteca convencional, así a mitad del siglo XIX como en las postrimerías del XX, cuando, por estar ya publicadas en los libros del Registro, todas las personas que en adelante concedan créditos al deudor, tengan oportunidad de saber que parcelas del valor de los inmuebles de éste, perfectamente cuantificadas, se hallan sustraídas en favor de terceros, merced a aquellas medidas cautelares, calificables a partir de entonces, y sólo de entonces, como cuasipotecarias»; también SERRERA CONTRERAS, «¿La imparable ascensión de la anotación preventiva de embargo?», *RCDI*, 1994, pg. 58; PARDO NÚÑEZ, «la anotación, dada su persecutoriedad, se impone a todo derecho real posterior por la cifra anotada»: así en, *Anotaciones judiciales de embargo y demanda*, Madrid, 1997, pg. 120.

¿Cuáles son las razones que pueden justificar esta postura? Obviamente pueden distinguirse razones de orden más principal, que hemos intentado que quedaran claras en las citas que acabamos de reproducir, y otras relativas a la opción concreta tomada por las normas en preceptos específicos.

Permitásenos referirnos primeramente a la razón que permite fundar más hondamente esta tesis. Obviamente la explicación de que la afección que el embargo comporta sólo se extiende –en perjuicio de terceros– a la cantidad consignada en la anotación preventiva, no puede ser otra que la derivada de la protección del posible adquirente. De este modo el argumento se arraigaría profundamente, se piensa, en los principios de inspiración más importantes de nuestro sistema registral como son el de publicidad y el de especialidad. Ellos comportarían que el adquirente de una finca sobre la que consta una anotación de embargo puede calcular perfectamente el sacrificio económico que le conviene realizar como precio de la adquisición del bien embargado. Si las cosas fueran así, dicho adquirente no se podría ver expuesto a sorpresas posteriores derivadas de la ampliación de la cantidad a la que el bien está afecto, e incluso puede esperar cómodamente a que se acerque al remate para abonar la cantidad que el embargo garantiza y obtener así el alzamiento de la traba y la libertad del bien, contando con las ventajas de una especie de pago aplazado del precio del mismo (así describe las ventajas de esta interpretación SARMIENTO RAMOS, aunque él no la comparte: vid. *En torno a la naturaleza jurídica del embargo*, cit., pg. 108). Por contra, la tesis de la sujeción del bien a la totalidad del importe que resulte del embargo, quizá pudiera pensarse que menoscaba la eficacia publicitaria del Registro de la Propiedad, pues éste no cumpliría perfectamente su cometido advirtiendo de la cantidad exacta a la que se encuentra afecto el bien trabado.

De esta razón, fundamentada en los principios, se puede pasar naturalmente a su concreción en preceptos determinados. Bajo este punto de vista, la normativa registral que exige –desde su mismo origen histórico– la cuantificación de la deuda a la que se refiere el embargo, pues lo considera un requisito que debe constar en la anotación preventiva, se interpretaría como la confirmación de que la afección del embargo sólo perjudica a terceros por la cantidad publicada por el Registro: ¿por qué razón si no iba a imponerse esta exigencia de constancia de la cuantía de la deuda a la que el embargo se refiere? Deberían, pues, considerarse argumentos definitivos los artículos 72.2 LH y el 166.3 RH. En la doctrina favorable a la limitación de la afección, se interpreta dicha opción normativa como una prueba del «distanciamiento de la anotación de embargo de las demás anotaciones y su aproximación a los derechos de realización de valor» (así PARDO NÚÑEZ, *Anotaciones judiciales de embargo y demanda*, cit., pg. 121, nota 7). Por ello la anotación de embargo, al igual que las garantías reales, afectaría el precio que se obtenga en la subasta de la finca o derecho, al pago de la deuda reclamada sólo por la cantidad que haya sido efectivamente publicada.

Después de la entrada en vigor de la actual LECiv, esta tesis ha cobrado nuevos bríos sobre la base de los arts. 613, 3, 659, 3 y 662, 3 (en ellos se apoyan ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, GARCÍA GARCÍA y CACHÓN CADENAS en los lugares citados anteriormente), pues en los tres, con uno u otro acento se insiste en que, «la responsabilidad de los terceros poseedores que hubieran adquiridos los bienes embargados tendrá como límite las cantidades que, para la satisfacción del principal, intereses y costas, figuren en la anotación».

Como síntesis podría decirse que para los autores que defienden este modelo, la clave de toda la discusión debe resolverse en la solución a la disyuntiva que se presenta al ordenamiento: decidirse o bien por defender la seguridad del tráfico o bien por defender el derecho del ejecutante. Así se ha podido decir que la LECiv ha optado por la «seguridad del tráfico jurídico... en detrimento del derecho del ejecutante» (así CACHÓN CADENAS, *op. cit.* pg. 3107).

¿Son indiscutibles estas razones o puede existir un sistema que conjugue la seguridad del tráfico con la protección del ejecutante? Puede parecer osado, una vez planteado el problema en esos términos, atreverse a discrepar de la tesis hasta ahora expuesta. No obstante entendemos mejor fundada la tesis contraria. Afortunadamente esta otra tesis cuenta con el apoyo de importantes argumentos, así como la opinión de diversos autores (es el caso de SARMIENTO RAMOS, *En torno a la naturaleza jurídica del embargo*, Madrid, 1987, pgs. 107 y ss. para el sistema resultante de la LECiv de 1881. Del mismo autor, pero tras la LECiv/2000, «Cuantificación de la responsabilidad a que queda afecto el bien embargado, en el esquema de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil», en *Estudios jurídicos en homenaje al Profesor Luis Díez-Picazo*, III, Madrid, 2003, pgs. 4315 y ss.; FRANCO ARIAS, en los *Comentarios a la Nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*, III, cit., pg. 3326; VEGAS TORRES, en *Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil*, DE LA OLIVA, DIEZ-PICAZO y otros, Madrid, 2001, pgs. 1073 y ss.). La Resolución comentada viene a confirmar esta interpretación que sería deseable que prevaleciera en la práctica, y lo hace con argumentos impecables desde el punto de vista de la exégesis de las normas.

Pero por encima de los argumentos de orden puramente exegético, en el proceso interpretativo necesario para aclarar esta materia nos debemos situar primeramente en el campo de las grandes líneas o principios inspiradores de nuestro sistema en lo relativo al embargo y su publicidad registral. En ese sentido se deben subrayar ahora dos principios indiscutiblemente presentes en la inspiración originaria del sistema: que no es el crédito que obtuvo la anotación el que resulta asegurado, sino el buen fin del procedimiento de ejecución; y que no se trata de proteger a los adquirentes del bien embargado, sino impedir que el deudor embargado se situara él mismo en situación de insolvencia.

Para asegurar la voluntad ínsita en el establecimiento del sistema legal no hay más remedio que mantener que las cantidades que figuran en la anotación preventiva de embargo no permiten al tercer adquirente escudarse en ellas para eludir el eventual incremento de la cantidad de deuda que el bien deba soportar. A este respecto pensamos que se puede sostener que las cosas no han cambiado sustancialmente desde la Ley Hipotecaria de 1861 y que siguen siendo válidas las afirmaciones de su Exposición de Motivos: «el derecho del acreedor por la hipoteca judicial [hipoteca judicial: esto es, el embargo de un inmueble, cuando ha sido anotado preventivamente] no se ha modificado, no ha cambiado de carácter: sólo ha adquirido mayor seguridad desde el punto de vista de quitar al deudor los medios de destruir la cosa, de enajenarla y de constituirse él mismo en insolvencia» (la cursiva es nuestra). Por eso, resultaría contradictorio con el propósito del legislador que el deudor mediante la posterior constitución de una hipoteca, o de una carga de cualquier tipo, sobre el bien embargado pudiera lograr sustraer parte del valor de dicho bien a la acción del acreedor embargante, o a la del eventual acreedor que resultara victorioso en una tercería de mejor derecho ejercitada temporáneamente [en este mismo sentido, SARMIENTO RAMOS, *En torno a la naturaleza jurídica del embargo*, cit., pg. 109 no se puede dejar «a merced del deudor la fijación del efectivo alcance que el embargo vaya a tener, lo cual no parece muy coherente con la propia esencia y finalidad de esta figura, ni con la posición que al Juez deba corresponder, pues, siendo el director del proceso, a él incumbe decidir la suerte del embargo (su adopción, su alzamiento, etc.). Que una enajenación realizada por el deudor al margen del proceso, pueda tener tal repercusión en dicho proceso, lo consideramos fuera de lugar»].

¡Vaya forma de garantizar los resultados del juicio y de impedir al deudor constituirse en insolvencia, si se fuera a admitir que el valor de la cosa afecto al proceso tuviera que quedar circunscrito a la cuantía que se señala en la anotación preventiva del embargo! No nos debe extrañar, como a veces extraña a la doctrina, que «una hipoteca inscrita tras una anotación preventiva de embargo no sería en absoluto fiable, pues pueden existir numerosos créditos anteriores a la anotación preventiva, sin constancia registral alguna... sería el equivalente jurídico de la ruleta rusa» (así GARRIDO, *Tratado de las preferencias del crédito*, Madrid, 2000, pg. 595, nota 206; hay que advertir que el autor está pensando en que esos acreedores puedan hacer valer oportunamente una tercería de mejor derecho y agotar la totalidad del valor del bien embargado). Es que la conclusión ha sido precisamente la deseada por el legislador: el efecto típico del embargo es dejar inoperantes frente a él los actos dispositivos posteriores, con todo lo que ello supone de riesgo para esos sucesivos adquirentes. Claro está, también, que esto hace poco fiable y seguro concertar una garantía hipotecaria en este caso: ¡pero es que el sistema está pensado justamente para garantizar el proceso de ejecución, no al posterior adquirente de la cosa! Recuérdese lo dicho a este respecto por la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria: «constituidas en nuestro estado actual las hipotecas judiciales... solamente para asegurar las consecuencias de un juicio»; justamente el juicio es el objeto inmediato de la garantía, no el crédito ejercitado en él, que sólo se beneficia del embargo indirectamente, en la medida en que llegue a su final la ejecución. De ahí que, siendo estos los efectos que se pretenden obtener del embargo por el legislador, y ante la eventualidad de posteriores enajenaciones, se arbitre el sistema de dar adecuada publicidad a la traba, mediante su anotación preventiva en el Registro de la Propiedad. De ese modo el adquirente del bien sabe, o puede saber al menos, a qué se arriesga si adquiere el bien y queda sujeto a atenerse a las consecuencias que la adquisición le pueda deparar (es opinión bastante común que la finalidad de la anotación es evitar que la fe pública pueda dejar inoperante al embargo. Cfr., por ejemplo, SARMIENTO RAMOS, *En torno a la naturaleza jurídica del embargo*, cit., pg. 110: «la anotación del embargo sólo persigue una finalidad: evitar que el juego de la fe pública registral pueda esterilizar la traba; y no se puede hacer pagar al embargo por la obtención de esta seguridad, el precio de tener que admitir la restricción de sus efectos frente a los adquirentes posteriores del bien embargado». Vid., también en este sentido, por todos, DIEZ-PICAZO, *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, III, Madrid, 1995, pg. 491).

Bien pudiera ser que se considere conveniente o deseable la limitación de la afectación del bien embargado a un importe determinado, no obstante, nosotros no vemos que esta exigencia resulte del régimen legal del embargo, ni que corresponda a la inspiración originaria del sistema, o que ello se deba deducir

necesariamente de los principios de publicidad y especialidad. Nos inclinamos a considerar que la especialidad que se precisaría en el caso del embargo no es la que resulta de la determinación de una parcela de valor del bien que quede afecta (eso sí que sucede en la hipoteca, pero no tendría porqué suceder en el embargo); es, por contra, la especialidad representada por la existencia de un concreto procedimiento al que el embargo viene a prestar garantía. No es el crédito que obtuvo la anotación el que resulta asegurado (si acaso, se puede decir que mediatamente sí queda asegurado), sino el procedimiento concreto de ejecución en el que se obtuvo el embargo. Así se asegura también la publicidad: el objeto de la misma en el caso del embargo se agota en la identificación del procedimiento que sobre el inmueble se encuentra pendiente; el posible adquirente del bien sabe, o debe saber, que sólo informándose detalladamente de la situación procesal del embargo puede llegar a un adecuado conocimiento del estado concreto del inmueble. Por otra parte también sabe que solo el pago de las cantidades que, en un momento dado, gravan al inmueble puede garantizar la liberación del mismo.

Si de esos argumentos de principio pasamos a la literalidad de las normas, confirmamos que las razones en favor de la limitación cuantitativa de la afección no tienen gran solidez. Limitándonos por ahora a la legislación hipotecaria hemos de decir que, por más que la redacción del art. 166, 3 RH hable de la cuantía de la obligación, intereses y costas que «se trate de asegurar», esta interpretación seguiría siendo muy discutible, precisamente porque supone un cambio de rumbo en el significado de la anotación de embargo que no está claramente justificado por las normas legales, ni en la autorizada explicación de las mismas en la Exposición de Motivos de la LH de 1861. Comprendemos, no obstante, que a algunos Registradores les pueda seducir esta interpretación que dota de mayor importancia al papel del Registro en este ámbito de las ejecuciones. Pero esto no quita que nos parezca una tesis sustancialmente equivocada, mientras que las normas no se manifiesten con mayor claridad. Ciertamente en este ámbito puede pesar el deseo de acercar los efectos del embargo a los de la hipoteca, pero un simple deseo no se debería convertir en ley, y en esta materia consideramos que los textos legales son suficientemente claros en favor de la tesis que hoy defiende la DG.

## II. LA EXÉGESIS CORRECTA DE LOS ARTS. 613, 659 y 662 LECiv/2000

Por otra parte, los preceptos de la LECiv, que evidentemente no son un modelo de claridad, nos parece que conducen a la misma conclusión que ha seguido la DG en la Resolución que estamos comentando y que nosotros también defendemos. Así, del artículo 575 LECiv se deduce que la determinación de la cantidad por la que se despacha la ejecución tiene carácter provisional, sin perjuicio de la posterior liquidación; del artículo 610 LECiv que el derecho del reembargante se encuentra supeditado a la satisfacción de los derechos del ejecutante anterior. No obstante, la norma más general en esta materia es la recogida en el art. 613, 3 LECiv. En este precepto es cierto que se establece una limitación de la afección que produce el embargo a la cantidad consignada en la anotación, en lo que se refiere a los terceros adquirentes del bien; pero debe advertirse que este criterio no va a beneficiar a cualquier tercero, sino solamente al que haya realizado la adquisición en otro procedimiento de ejecución que recaiga sobre el mismo bien. Es bien obvio, en la propia literalidad de la norma, el carácter excepcional de esta medida, que se deduce del inicio del propio párrafo en el que esta previsión se contiene, que dice «sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores»; en estos párrafos queda perfectamente claro que el acreedor embargante tiene derecho a quedar satisfecho totalmente con el precio del remate no sólo de la deuda y sus intereses sino también de las costas del procedimiento. Igualmente queda claro el carácter excepcional de la norma por su propia limitación a una especial clase de terceros: los «que hayan adquirido en otra ejecución» (así VEGAS TORRES, en *Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil*, cit., pgs. 1073 y ss., esp. 1075: «excepcionalmente, los terceros adquirentes del bien en una ejecución seguida en virtud de una carga posterior, se benefician del límite de responsabilidad constituido por la cantidad que figure en la anotación en el momento en que esos terceros inscriban el dominio a su favor»; SARMIENTO RAMOS, «Cuantificación de la responsabilidad a que queda afecto el bien embargado, en el esquema de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil», cit., pgs. 4321-4322: el precepto «formula de modo indudable la limitación de responsabilidad del bien sujeto a un embargo anotado, a una cantidad que puede ser inferior a la necesaria para la íntegra satisfacción del actor, aun cuando lo hace con un alcance claramente limitado y puntual»).

Nos parece que tiene razón FRANCO ARIAS (*Comentarios a la Nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*, III, cit., pg. 3327, nota 1) al estimar que «el tercer poseedor, incluso aunque hubiera adquirido en una ejecución, debería responder de todo el importe de los intereses y costas realmente producidos, si en el momento de adquirir es manifiesto que ha podido tener conocimiento de que eran mayores a la cantidad recogida en la

anotación». La razón de ello es que la medida adoptada por la LECiv no debe entenderse al margen de las normas generales de la protección de los terceros. Únicamente discrepamos en un punto: este conocimiento por parte del tercero de la existencia de una cuantía mayor de la reflejada en la anotación puede producirse *hasta la inscripción del adquirente*, y no solamente hasta el momento en que adquirió.

Por si no fuera suficiente con la literalidad de la norma, la justificación de la enmienda que la introdujo vino a confirmar esta interpretación del precepto pues explicó que con este párrafo se intentaba beneficiar exclusivamente a los adquirentes que lo fueran en otra ejecución y no a cualesquiera terceros adquirentes: «la limitación de la responsabilidad respecto de los embargos sólo está justificada para favorecer la transmisión de los bienes embargados en otra ejecución que se siga por un gravamen posterior. Si esa limitación se establece en favor de cualquier “tercer poseedor”, se favorece que el ejecutado venda por su cuenta los bienes embargados con posible perjuicio para el acreedor. Ejemplo: embargado un bien en una ejecución despachada por 100 –cantidad que se hace constar en la anotación– la ejecución llega a estado en que, por el devengo de intereses moratorios y por las costas ya producidas, la deuda total asciende a 120. Si antes de que el acreedor pida y obtenga que se haga constar el aumento en la anotación, el deudor vende el bien a un tercero por 20 y el adquirente inscribe su derecho, el deudor se embolsa los 20 (sería ingenuo pensar que los va a depositar en el Juzgado a disposición del acreedor) y el acreedor sólo podrá obtener del tercer poseedor 100: que esto no es admisible se demuestra porque, si ese mismo tercero hubiera ofrecido 120 en la subasta de ejecución, a él le hubiera costado lo mismo adquirir el bien, y el ejecutante habría quedado completamente satisfecho. Quizá pueda reprocharse al acreedor falta de diligencia, pero no es razonable que de esa falta de diligencia se beneficie precisamente el deudor. La situación cambia cuando el tercer poseedor ha adquirido en otra ejecución seguida contra el mismo deudor; en este caso, quien se beneficia de la falta de diligencia del acreedor al no pedir la constancia registral del aumento de la deuda no es el deudor, sino otro acreedor, como premio a haber conducido con más eficacia su ejecución. De esta forma, la relativa anomalía que supone la relativa ventaja obtenida por un acreedor posterior respecto a un acreedor preferente a él se compensa por los beneficios que, en términos generales reporta el facilitar las ejecuciones sobre bienes con embargos anteriores trabados en otras ejecuciones que quizá estén en vía muerta. Por lo demás, el acreedor diligente podrá evitar que acreedores posteriores obtengan la ventaja de que estamos tratando, mediante la rápida utilización del sistema previsto en el apartado 4 del propio precepto para mantener actualizada la cantidad consignada en la anotación» (el texto de la justificación de la enmienda lo hemos tomado de VEGAS TORRES, en *Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil*, cit., pgs. 1074-1075).

Hay otros dos preceptos en juego que han servido de apoyo a la doctrina para fundamentar la tesis de la limitación de la afección: son los artículos 659 y 662 LECiv. En nuestra opinión estas normas no pueden desmentir lo que se establece en el art. 613, 3, pues son mucho menos claros: es cierto que ambos hablan del «límite de responsabilidad que resulte del Registro» o de los «límites de la responsabilidad a que esté sujeto el bien». No obstante cualquiera puede apreciar que no tiene sentido que el supuesto merezca en el art. 613.3 LECiv una regulación tan detallada y restrictiva, y que los otros preceptos fueran a generalizar la protección a cualquier adquirente del bien, sin ninguna restricción (*vid.* SARMIENTO RAMOS, «Cuantificación de la responsabilidad a que queda afecto el bien embargado, en el esquema de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil», cit., pg. 4324).

Quizá las expresiones que todavía figuran en estos dos preceptos, el art. 659, 3 y el 662, 3, no sean más que los restos del criterio diferente que se barajó adoptar durante la elaboración de la LECiv, y que, finalmente, fue desechado. Así lo demuestra la evolución normativa de dicho artículo: el Anteproyecto de la LECiv preveía en su art. 616, que es el antecedente inmediato del actual 613, dos párrafos idénticos a los actuales 1º y 2º y añadía un tercero del siguiente tenor: «sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando los bienes sean de las clases que permiten la anotación preventiva de su embargo, el ejecutante sólo podrá exigir de terceros poseedores las cantidades que aparezcan en dicha anotación». Obviamente se trataba de un criterio diametralmente opuesto al que finalmente iba a ser adoptado por el definitivo art. 613 LECiv, lo que explicaba que los arts. 659 y 662 contuvieran las expresiones que hemos citado. Pero, ante la definitiva evolución de los textos no debería quedar ninguna duda del abandono del criterio de la limitación del gravamen a la cantidad publicada (así SARMIENTO RAMOS, «Cuantificación de la responsabilidad a que queda afecto el bien embargado, en el esquema de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil», cit., pg. 4321). Esta decisión del legislador nos parece además acertada; en cambio sería criticable el hecho de que no se hayan armonizado debidamente todos los preceptos implicados y que subsistan ciertas expresiones confusas por ser contradictorias con el criterio finalmente adoptado por la versión definitiva de la Ley (así también, SARMIENTO RAMOS, «Cuantificación de la responsabilidad a que queda

afecto el bien embargado, en el esquema de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil», cit., pg. 4328: «hubiese sido conveniente, en aras de la claridad y seguridad, la total supresión de las comentadas frases de los artículos 659.3 y 662.3, su persistencia sólo obedece a un olvido justificado por la facilidad y precipitación con que se introducían y volvían a suprimir preceptos básicos durante el trámite de la enmienda, sin tener en cuenta las concomitancias que ya habían sido recogidas en otros lugares del articulado de la ley y que debían ser simultáneamente revisadas o suprimidas»). Pero ese defecto del legislador es perfectamente solventable en sede de interpretación y aplicación de la norma, teniendo en cuenta los argumentos de todo orden que apoyan el criterio que la Resolución que estamos comentando ha adoptado.