

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 357** *Resolución de 19 de diciembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Cervera, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento de adjudicación derivado de un procedimiento de ejecución de títulos judiciales.*

En el recurso interpuesto por don X. C. T., en nombre y representación de «Lop Actiu, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Cervera, doña Marta Gómez Llorens, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento de adjudicación derivado de un procedimiento de ejecución de títulos judiciales.

Hechos

I

Con fecha de 11 de mayo de 2017 se dictó mandamiento por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Terrassa en el procedimiento número 685/2008, por el que se adjudicó, a favor de la parte cesionaria, «Lop Actiu, S.L.», el inmueble ejecutado, la nuda propiedad de la finca registral número 886 del Registro de la Propiedad de Cervera por el precio de 97.800 euros, que correspondían al 70% del precio de salida y dicho importe de la adjudicación que se imputaba al pago del crédito dimanante es insuficiente para cubrir la deuda reclamada. La cesión realizada entre el ejecutante, «Janser Dinamic, S.L.», y el cesionario, «Lop Actiu, S.L.», se realizó en escritura pública de fecha de 6 de mayo de 2016, en la que el administrador único de la mercantil «Lop Actiu, S.L.» aceptó la cesión y declarándose reintegrada la ejecutante de dicho precio –circunstancia quedó acreditada documentalmente mediante cheque bancario por importe de 97.800 euros, librado a favor de «Olivallés Inversions, S.L.», el día 24 de mayo de 2016–, dando cumplimiento a lo acordado en la sentencia que es firme de tercería de mejor derechos, auto 741/2014.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Cervera, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Cervera Conforme a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, pongo en conocimiento de V.I. que se suspende el despacho del mandamiento de fecha veintiocho de junio de dos mil diecisiete, por el Juzgado de Primera Instancia, número 1 de Terrassa, ejecución de títulos judiciales 685/2008, en virtud de lo siguiente: Hechos: Se presenta Auto de adjudicación número 685/2008 dictado por mencionado juzgado, en el que se adjudica la finca registral 886 de Tarroja a favor de Lop Actiu S.L., tras el reconocimiento de un mejor derecho del acreedor ejecutante Janser Dinamic Dinamic S.L. a favor de Olivallés Inversions S.L., acreedor registralmente posterior al ejecutante. La tercería de mejor derecho a favor de Olivallés Inversions sobre Janser Dinamic, procede en el ámbito extrarregistral, pero en sí misma, no es suficiente a los efectos de alterar la prioridad registral del sobrante de la ejecución. Siendo la adjudicación por una valor superior a la garantía anotada, por lo que, y, según el artículo 654.1 LEC al sobrepasar el precio del remate la cantidad por la que se despacha la ejecución de Janser Dinamic S.L. (6.883,41 euros de principal y 2000 de intereses y costas), el remanente debe ser distribuido por el Juzgado a favor de los acreedores posteriores previa liquidación de principal, intereses y costas (artículo 670.1 LEC). Fundamentos Jurídicos: Artículos 1, 18, 20, 32, 34 ley Hipotecaria. Artículos 613, 620 y sg. Ley Enjuiciamiento Civil. Los principios hipotecarios de prioridad, inoponibilidad y fe pública

registral, llevan a que debemos atender a la constancia registral de las cantidades que figuran en la anotación de embargo ejecutada, pues reconocer sin publicidad registral la prioridad de unas cantidades superiores a las garantizadas al embargo ejecutado implicaría la existencia de una carga oculta insoportable para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario y crediticio. Por lo que el artículo 613 de la Ley de Enjuiciamiento [sic] Civil (Efectos del embargo), debe interpretarse a la luz de los principios hipotecarios recogidos en los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria, concordante con los artículos 672.1, 659.3 y 674.2.2, en definitiva, los titulares de derechos intermedios tienen derecho a subrogarse en la posición del ejecutante pagando únicamente las cantidades garantizadas por la anotación de embargo anterior y dentro de los límites de la misma (artículo 659 LEC), dichos acreedores, tienen además derecho al sobrante, debiendo el remanente quedar a disposición de los mismos como requisito de cancelación (674 LEC). En definitiva, en el Registro consta la concurrencia de embargos, no de créditos, debiendo aquella concurrencia resolverse por la prioridad registral, mientras no se aporte la sentencia recaída en una tercería de mejor derecho entre los que debaten sobre su preferencia. Pero aún aportando esta sentencia, cuya constancia registral sería a efectos de publicidad sin alterar la prioridad registral de los asientos, lo que se entregaría al tercerista sería únicamente las cantidades del acreedor ejecutante dentro de los límites garantizados por su propia anotación. Por tanto la tercería no afecta a otros interesados, como pueden ser los titulares de asientos registrales posteriores a la anotación de embargo, que han de estar a los topes que representan las cantidades garantizadas por la propia anotación anterior, sin que los terceristas puedan excederse respecto al cobro de las mismas, aunque su crédito sea superior importe al del acreedor ejecutante, sin perjuicio de que pueda interponer tercería de mejor derecho contra dichos titulares. La anterior calificación registral negativa: (...) Cervera, a 21 de agosto de 2017. Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora: doña Marta Gómez Llorens con firma electrónica reconocida».

III

Contra la anterior nota de calificación, don X. C. T., en nombre y representación de «Lop Actiu, S.L.», interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 19 de septiembre de 2017 en el que alega lo siguiente: «(...) Fundamentos jurídicos y resolución recurrida Primero.—(...) Segundo.—El derecho del tercerista a la preferencia al cobro se extiende a la integridad de su crédito.—Inexistencia de sobrante.—Doctrina y Jurisprudencia. A) Fijación de Términos. A tal fin son evidentes, y a juicio del recurrente y con los debidos respetos, que la premisa de la que parte el Sr. Registrador de la Propiedad no resulta cierta, en tanto la mentada Calificación no puede contradecir, en modo alguno, ni hacer ilusorio o impracticable lo dispuesto por la autoridad judicial pertinente (Tribunal de Justicia) en un trámite o procedimiento cuya competencia solo a ella corresponde so pena de vulnerarse los artículos 117 y 118 de la Constitución Española (ver Resolución de la DGRN de 7 de mayo de 1999, El Derecho, EDD 1999/8683). Pues bien, – En primer lugar debe advertirse que no es competencia del Registrador la fiscalización de trámites judiciales en tanto dichos trámites hayan sido llevados a término por la autoridad competente conforme a derecho tal y como aquí acontece. A colación con lo anterior, no puede el Sr. Registrador invocar el incumplimiento procesal del trámite de distribución del sobrante (y en aplicación del Principio de Prioridad Registral) cuando ha quedado claro en los autos ETJ n.º 685/2008 que se siguen ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Terrassa, que no existe tal sobrante al haber sido satisfecho el precio de la adjudicación a quien ha resultado ser tercerista reconocido por resolución judicial (Sentencia de 3 de octubre de 2014) con preferencia al ejecutante, quien, por tanto, no ha percibido su crédito en tanto la mentada Sentencia dispuso que de la realización de los bienes tendrá prioridad en el cobro el tercerista, y que concluye, lógicamente, que no ha habido sobrante para los acreedores posteriores quienes han podido concurrir en autos e incluso haber promovido acciones similares de preferencia, pero no lo han hecho. Ha quedado acreditado en la Tercería que el despacho de ejecución reclamado por el tercerista fue de 129.719,19 euros de principal

y 30.000 euros por intereses y costas presupuestados, en tanto que el precio de remate obtenido en estas actuaciones ha sido de 97.800 euros (nos remitimos al Decreto de Adjudicación) y por tanto ni cubre el principal del tercerista (...) En este sentido se invoca la doctrina sentada por la DGRN, Resolución, 28-6-2005, «Boletín Oficial del Estado» 216/2005, de 9 septiembre 2005 El Derecho, EDD 2005/127269 como luego se expondrá.

– En segundo lugar, debe discernirse que una cuestión es la inscripción del título del dominio (Decreto de Adjudicación) y cuestión distinta es si ha acontecido la distribución) o reparto del sobrante, si lo hubiere (y ya hemos expuesto que no se da sobrante alguno), que sólo afectará al mandamiento de cancelación de la anotación y de cargas posteriores conforme dispone el artículo 674.1 LEC: (...) – Y en tercer lugar, y a modo de corolario, lejos del trámite previsto en el artículo 672 LEC (distribución del sobrante que se atendrá al Principio de Prioridad Registral) lo que se ha dado en autos es el pago de lo obtenido en la realización del bien inmueble embargado a quien se le ha reconocido un mejor derecho en su cobro con preferencia al ejecutante (ex. artículo 613.2 LEC) que, insistimos, no ha visto satisfecha su reclamación por el pago íntegro al tercerista siendo, así, obvio no ha podido haber sobrante pues el ejecutante, simplemente, no ha cobrado. Como bien refiere la tratadista Sra. A. B. (Sepin/SP/Doctrina/17833) (siguiendo al autor Sr. M. S. en «Guía práctica a la Ley de Enjuiciamiento Civil», Comisión 6.ª, Editorial La Ley, pág. 336) lo obtenido en la enajenación forzosa se destinará al ejecutante (ex. artículo 672 y 654.1 LEC) salvo que se hubiese estimado una tercería de mejor derecho en cuyo supuesto será el tercerista su perceptor y tan solo cuando el éste hubiese adquirido todo su crédito, el restante de lo obtenido irá a parar, hasta donde alcance, al ejecutante y sólo para el caso de que hubiese sido satisfecho el tercerista y el ejecutante –ambos en la integridad de sus respectivos créditos– el sobrante sí se destinará a los titulares de derechos inscritos con posterioridad al gravamen conforme al principio «prior in tempore potior in iure»: (...) Y es que como bien declara el artículo 613.2 LEC, «de la prioridad del embargante y de la tercería de mejor derecho» «...2. 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...» B) Jurisprudencia,– La extensión de la preferencia del tercerista se extiende al importe del crédito que resulta del título.– Jurisprudencia. No podemos desconocer que la doctrina jurisprudencial emanada de nuestro Tribunal Supremo en S.TS. de 30 de diciembre de 1998, EDJ 1998/30722 afirma que la extensión de la preferencia del tercerista se entiende limitada al importe del crédito que resulte del título: «...El expresado motivo ha de ser estimado, ya que, como acertadamente aduce la recurrente, la preferencia crediticia que establece el citado artículo 1924.8.º A) del Código Civil ha de entenderse necesaria y únicamente referida al importe del crédito que resulte del título con base en el cual se ejercite el derecho preferencial crediticio...» O la S.TS. de 4 de diciembre de 1999 EDJ 1999/37897 que afirma que la cantidad presupuestada en la demanda por intereses, gastos y costas, pendiente de ulterior liquidación, otorga preferencia para su cobro a favor del tercerista, no por fundarse en la Sentencia que puso fin al juicio ejecutivo sino por formar parte en el contenido del contrato: «...Por ello tales intereses y costas inicialmente fijados en dos millones de pesetas y pendiente de ulterior liquidación, vienen exigidos, no por fundar su derecho preferente el tercerista en la sentencia que puso término al juicio ejecutivo iniciado a su instancia, sino por el contenido de la escritura de préstamo en que se subrogó la tercerista...» En igual sentido se pronuncia el AAP Madrid Sec. 25.ª, 519/2003, de 10 de octubre Recurso 725/2001. Ponente: D. Carlos López-Muñiz Criado Sepin/SP/Sent/52381 O AAP Sevilla de 18 septiembre 2007 EDJ 2007/283362 con cita en la STS de 30.12.98: (...) C) Resoluciones de la DGRN. Con meridiana claridad así nos lo expresa la DGRN, Resolución, 28-6-2005, «Boletín Oficial del Estado» 216/2005, de 9 septiembre 2005 El Derecho, EDD 2005/127269 que en un supuesto con cierta analogía al presente (se pretendía la cancelación de anotaciones preventivas anteriores al que ha provocado la ejecución) se desestima el recurso al entender que la mera colisión de embargos sobre un mismo bien del deudor no implica una concurrencia de créditos, pero sentando que el

titular del crédito preferente deberá hacer valer su derecho mediante tercería en la ejecución ya iniciada por otro acreedor ya que, de lo contrario, dicha colisión de embargos se resolvería por el principio de «prior tempore» dada la vinculación «erga omnes» del bien trabado al procedimiento en el que se decreta, en definitiva, que el trámite de distribución del sobrante (prior tempore) sólo se dará como consecuencia de inexistencia de procedimientos de preferencia (tercería) que se hubiesen instado, pero no cuando se hubiese declarado judicialmente la preferencia en el cobro en cuyo caso no procederá el trámite de distribución sobrante: (...) D) Orden de pagos con lo obtenido por la realización del bien. Así pues el orden de reparto del precio obtenido por la realización del bien (que no distribución del sobrante), resultaría del siguiente tenor: a) Reembolso de las 3/5 partes de las costas al ejecutante. b) A continuación el pago del crédito del tercerista con sus intereses y costas de la ejecución. c) Pago del crédito del ejecutante con sus intereses y d) Finalmente el pago de los créditos anotados con posterioridad (...) Tercero.—Especial atención a la Res. DGRN de 23 septiembre 2008. Registro de la Propiedad El Derecho, EDD 2008/J 72030 y DGRN de 7 de mayo de 1999. Resulta de interés, por la analogía que presenta, la resolución indicada de la DGRN de 22 de septiembre de 2008 declarando la procedencia del pago al tercerista aunque su crédito sea superior al anotado por el ejecutante y la innecesariedad de exigir la promoción de tercerías contra los acreedores posteriores (...) Quinto. Se concluye así que: a) El pago del precio del remate, 97.800 euros, se ha verificado en su integridad al tercerista no habiendo quedado cubierto el crédito reconocido al tercerista por Sentencia de fecha 3 de octubre de 2014 (procedimiento de Tercería de Mejor Derecho, autos 741/14). b) La inexistencia de sobrante para distribuir a los acreedores con anotación posterior y no procediendo la aplicación del trámite previsto en el artículo 672 LEC (DGRN de 23 de septiembre de 2008 y 7 de mayo de 1999). c) Y que conforme a lo dispuesto por DGRN de 7 de mayo de 1999 no es función del Registrador de la Propiedad la legalidad de la corrección de la aplicación del precio del remate pues su función queda limitada a reflejar en el asiento de cancelación la circunstancia de la inexistencia de sobrante después de atendidas las responsabilidades que conforme a la ley se hayan hecho valer en el procedimiento en el que se decreta la traba, resultando competencia exclusiva del Tribunal, ni entra en el ámbito de su función calificadora (artículo 18 Ley Hipotecaria y 100 Reglamento Hipotecario)».

IV

La registradora suscribió informe el día 28 de septiembre de 2017 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 488 y 1532 y siguientes de Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881; 601 a 604 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de febrero 1991, 7 de mayo de 1999, 1 de marzo de 2001, 4 de diciembre de 2003, 12 de febrero, 26 de abril, 30 de septiembre y 1 de octubre de 2005, 18 de marzo, 5 de mayo y 7 de junio de 2006, 23 de septiembre de 2008, 28 de marzo de 2014 y 8 de abril de 2016.

1. Se debate en el presente expediente si es o no inscribible un mandamiento de adjudicación a favor de una entidad mercantil, tras el reconocimiento de un mejor derecho del acreedor ejecutante a favor de otra entidad, acreedora registralmente posterior al ejecutante.

Para la adecuada comprensión del presente expediente deben tenerse en cuenta las siguientes circunstancias concurrentes:

- El proceso de ejecución se inició a instancia de don J. A. G. frente a don A. C. C.
- Don J. A. G. era titular de las anotaciones preventivas de embargo letras «M» y «P»: la primera dictada en el procedimiento 685/2008 del Juzgado de Primera Instancia número

1 de Terrassa, por importe de 6.883,41 de principal y 2.000 euros por intereses y costas euros; y, la segunda, letra «P», dictada en procedimiento 265/2013, Juzgado de Primera Instancia número 7 de Terrassa por un importe de 129.719,19 euros de principal y 30.000 euros de intereses y costas.

- La anotación que se ejecuta es la señalada con la letra «M».
- Don J. A. G. cedió el crédito anotado con la letra «M» a «Janser Dinamic, S.L.» lo que así consta en el proceso y en el Registro.
- «Olivallés Inversions, S.L.» es titular de la anotación preventiva de embargo letra «S». Dicha anotación se tomó por 129.719,19 euros de principal y 30.000 euros de intereses y costas. Según consta en la anotación letra «S» la mercantil «Olivallés Inversions, S.L.» adquirió el objeto litigioso a don J. A. G. en el procedimiento 265/2013 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Terrassa.
- Entre las anotaciones letra «M» y «S» se han practicado diversas anotaciones a favor de diversos anotantes.
- En procedimiento de tercería se reconoce el mejor derecho de «Olivallés Inversions, S.L.» frente a «Janser Dinamic, S.L.».
- La adjudicación se verificó a favor de la ejecutante «Janser Dinamic, S.L.», quien cedió el remate a favor de «Lop Actiu, S.L.». La adjudicación se realiza por 97.800 euros, constando en autos cheque por importe de 97.800 euros a favor de «Olivallés Inversions, S.L.».
- Según consta en el decreto del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Terrassa, procedimiento 685/2008, se adjudica a la cesionaria «Lop Actiu, S.L.», por el precio de 97.800 euros que corresponde al 70% de la tasación, importe de la adjudicación que se imputa al pago del crédito dimanante en las actuaciones seguidas ante el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Tarrasa cambiario 265/2013, conforme al auto de fecha 24 de mayo de 2013 para cubrir por importe de 129.719,19 euros más 30.000 en concepto de intereses de demora y gastos, siendo insuficiente para cubrir la deuda reclamada.

La registradora señala como defecto que siendo la adjudicación por un valor superior a la garantía inicialmente anotada con la letra «M» y al sobrepasar el precio del remate la cantidad por la que se despacha la ejecución, el remanente debe ser distribuido por el Juzgado a favor de los acreedores posteriores previa liquidación de principal, intereses y costas conforme al artículo 654.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. Alega en primer lugar el recurrente que la registradora ha excedido el ámbito de sus facultades de calificación de los documentos judiciales, revisando la decisión adoptada por el juez.

Como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar todos los extremos a los que alude el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Entre tales extremos se halla la calificación de la congruencia del mandato judicial con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado. Parece evidente, como más adelante se analizará, que no todo procedimiento tiene un objeto o finalidad que permite la anotación de la demanda que lo ha originado. Por tanto, debe el registrador examinar el contenido de la demanda para poder determinar si una de las que resultan susceptibles de anotación en el Registro. Consecuentemente, la registradora ha actuado dentro de los límites que le marca el mencionado artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

3. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo: a) que el embargo es un acto procesal de trascendencia jurídico-real, pero cuyo objetivo no es la de constituir una garantía directa y exclusiva en favor del crédito que lo motiva, sino el aseguramiento del buen fin de la ejecución en curso mediante la afección erga omnes del bien trabado al procedimiento en el que se decreta, sin prejuzgar el modo de reparto del precio obtenido en la venta de aquél; el precio obtenido con la enajenación del bien embargado no se

destinará necesariamente al pago preferente del crédito que determinó la incoación del procedimiento en el que se acordó la traba, pudiendo ocurrir que con dicho importe se paguen de modo preferente otros créditos del ejecutado, quedando el del actor insatisfecho (cfr. artículo 616 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); b) que, consecuentemente con lo antes señalado, la colisión entre embargos recaentes sobre el mismo bien no debe confundirse con la existente entre los créditos subyacentes, aquélla se desenvuelve en la esfera jurídica real, y ha de resolverse por el criterio de la prioridad temporal, en tanto que la segunda se decide por la regla general de la «par conditio creditorum» sin perjuicio de las excepciones legalmente establecidas (cfr. artículos 1921 y siguientes del Código Civil y 911 y siguientes del Código de Comercio), sin que la relación de preferencia existente entre los créditos concurrentes pueda pues interferir en la relación de prioridad entre los respectivos embargos; c) que ni la colisión de embargos puede presuponer la colisión entre los créditos subyacentes ni, a la inversa, la colisión entre créditos implicará necesariamente colisión entre embargos; puede perfectamente darse la una sin la otra, y es que –fuera de los casos de procedimientos concursales– la colisión de créditos sólo se produce cuando en una ejecución singular se interpone la correspondiente tercería de mejor derecho (cfr. artículos 613 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil), de modo que aun existiendo un sólo embargo sobre el bien puede darse colisión de créditos si en el procedimiento en que se decretó la traba otro acreedor del propietario embargado interpone tercería de mejor derecho, y a la inversa, coexistiendo dos embargos sobre un mismo bien acordados en procedimientos diferentes, no se dará colisión entre los respectivos créditos si el embargante posterior no concurre al procedimiento iniciado antes por medio de la respectiva tercería; d) que el objetivo exclusivo de la tercería de mejor derecho es la determinación del orden en que, con el precio obtenido en la venta de los bienes embargados, se efectuará el pago de los créditos concurrentes en una ejecución individual (cfr. artículos 613 y 616 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), sin que pueda deducirse de aquí, una alteración de la prioridad respectiva entre los embargos que en sus respectivos procedimientos pudieron ser decretados a instancia de los acreedores que luego concurrieron en uno de ellos, y e) que, obtenida sentencia estimatoria en la tercería de mejor derecho, es innecesaria la inversión del rango entre los embargos que pudieran estar trabados a instancia de cada uno de los contendientes (piénsese que el tercerista puede no haber iniciado un procedimiento específico por el cobro de su crédito), pues el crédito del tercerista puede hallar satisfacción en el propio juicio ejecutivo al que accedió en vía de tercería, y ello, aun cuando el acreedor pospuesto no pidiese ejecución de su sentencia de remate. Esta afirmación no está recogida de modo expreso en la Ley de Enjuiciamiento Civil, pero se infiere de modo indubitado del conjunto de la regulación dedicada al juicio ejecutivo. En efecto, es cierto que el tercerista no es parte en la fase declarativa del juicio ejecutivo, esto es, en el procedimiento ejecutivo *stricto sensu*, por cuanto en él se debate sobre si el título ejecutivo invocado por el actor es suficiente para justificar la continuación de la ejecución, en tanto que el tercerista de mejor derecho no objeta sobre la procedencia o improcedencia de tal ejecución sino, exclusivamente, sobre el reparto de lo obtenido en esa ejecución; pero no es menos cierto, que lo que se infiere de los artículos que integran la Ley de Enjuiciamiento Civil, es la consideración del juicio ejecutivo como una ejecución de bienes, en principio, de carácter individual, que se pone en marcha como consecuencia de la demanda ejecutiva de un acreedor, pero que queda abierta a la concurrencia de otros posibles acreedores (de ahí la admisión de la tercería de mejor derecho), contemplada expresamente como una incidencia suya y, consecuencia obligada de ello, es reconocer que una vez producida tal concurrencia, la continuación de esa ejecución no sólo podrá fundarse en la sentencia de remate, sino también en la eventual sentencia estimatoria de la tercería, y que cuando hay sentencia de remate y sentencia estimatoria de la tercería, la condición de actor en la fase de apremio corresponderá a ambos, tercerista y acreedor. Sería improcedente, que el tercerista, luego de obtener una sentencia en la que no sólo obtiene una condena al pago contra el deudor sino también un derecho de preferencia en el cobro frente al otro acreedor (uno y otro han de ser demandados en la tercería conforme al artículo 617 de la Ley de Enjuiciamiento

Civil), no pudiera pedir que en ese juicio ejecutivo al que concurrió, se pase directamente al apremio de los bienes embargados a instancia del acreedor pospuesto (frente al que tiene preferencia de cobro) y hubiera de solicitar del mismo juez que decretó el embargo un segundo embargo de esos mismos bienes para proceder a su apremio en ejecución de su sentencia. Este nuevo embargo podría ser imposible jurídicamente si los bienes hubieran pasado ya a propiedad del tercero. Aun cuando fuere posible este segundo embargo, la duplicidad de trámites multiplicación de costes y dilación de actuaciones que ello implicaría, poco se compaginarían con los principios de economía que deben inspirar el proceso. Puede ocurrir que la sentencia estimatoria de la tercería preceda cronológicamente a la sentencia del procedimiento ejecutivo, y, en tal supuesto, no tendría ningún sentido que el juez que conoció del procedimiento ejecutivo y de la tercería deba alzar el embargo en él acordado y que, después, el tercerista haya de solicitar de ese mismo juez, nuevamente el embargo de esos bienes para poder ejecutar su sentencia, con el consiguiente riesgo de la existencia de otros embargos intermedios.

4. Centrándonos en el fondo del asunto, señala la registradora que siendo la adjudicación por un valor superior a la garantía anotada, por lo que, y, según el artículo 654.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil al sobrepasar el precio del remate la cantidad por la que se despacha la ejecución de «Janser Dinamic, S.L.» (6.883,41 euros de principal y 2000 de intereses y costas), el remanente debe ser distribuido por el Juzgado a favor de los acreedores posteriores previa liquidación de principal, intereses y costas (artículo 670.I de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

A tenor del artículo 654 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, una vez celebrada la subasta (o el procedimiento alternativo que fuera aceptado por los interesados) el importe obtenido en la misma deberá servir, en primer lugar para satisfacer el importe reclamado por el ejecutante, así como las costas de ejecución (aunque dentro de los límites previstos en el artículo 613 de la norma procesal civil, que impone ciertas limitaciones en la satisfacción del ejecutante cuando existan terceros adquirentes en una adjudicación de rango no preferente), salvo que, como ocurre en el presente caso, se hubiese estimado una tercería de mejor derecho en cuyo caso será el tercerista su perceptor y tan sólo cuando éste haya adquirido todo su crédito, el restante de lo obtenido irá a parar, hasta donde alcance, al ejecutante y sólo para el caso de que hubiese sido satisfecho el tercerista y el ejecutante –ambos en la integridad de sus respectivos créditos– el sobrante sí se destinará a los titulares de derechos inscritos con posterioridad al gravamen conforme al principio «prior in tempore potior in iure».

De esta manera, una vez satisfecho el crédito que origina la ejecución, el remanente será reservado para el pago de quienes tengan su derecho inscrito o anotado con posterioridad al del ejecutante, debiendo ser objeto de entrega, depósito o consignación en su favor, y satisfechos éstos, si aún existiere sobrante se entregará al ejecutado o tercer poseedor (artículo 672 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

No obstante en el presente caso, como afirma el recurrente no existe tal sobrante al haber sido satisfecho el precio de la adjudicación a quien ha resultado ser tercerista reconocido por resolución judicial (sentencia de 3 de octubre de 2014) con preferencia al ejecutante, quien, por tanto, no ha percibido su crédito en tanto la mentada sentencia dispuso que de la realización de los bienes tendrá prioridad en el cobro el tercerista, y que concluye, lógicamente, que no ha habido sobrante para los acreedores posteriores quienes han podido concurrir en autos e incluso haber promovido acciones similares de preferencia, pero no lo han hecho. Así resulta del mandamiento objeto calificación al señalar que «el importe de la adjudicación que se imputa al pago del crédito dimanante en las actuaciones seguidas ante el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Terrassa, cambiario 265/2013, conforme al auto de fecha 24-05-2013 para cubrir por importe de 129.719,19 euros más 30.000 euros en concepto de intereses de demora y gastos prudenciales, siendo Insuficiente para cubrir la deuda reclamada».

En base a lo expuesto no debemos confirmar el defecto de la registradora ya que la concreta aplicación del precio de remate del bien embargado a las responsabilidades que se hayan hecho valer en el procedimiento seguido, suspendiendo en otro caso la práctica

de la cancelación de los asientos de esas cargas posteriores al embargo realizado es ajena al Registro de la Propiedad, quien debe limitarse a reflejar en el asiento de cancelación la circunstancia de la inexistencia de sobrante después de atendidas las responsabilidades que conforme a la ley se hayan hecho valer en el procedimiento en el que se decreta la traba o, en caso afirmativo, su depósito en establecimiento adecuado al efecto y ello porque, como ya señaló este Centro Directivo en Resolución de 7 de mayo de 1999, en virtud del embargo, todo el precio de remate del bien trabado y no sólo una parte igual al importe de la obligación que determina la traba, queda afecto a las resultas del proceso debiendo darse la aplicación prevista en las normas procesales pertinentes, sin que tenga fundamento legal la pretensión que subyace en el defecto impugnado, de que sólo una parte del precio de remate igual al importe de la obligación del actor que determina la traba, quedaría afecta a dicho procedimiento, y el eventual exceso habría de quedar a disposición de los embargantes posteriores (adviértase que el artículo 72 de la Ley Hipotecaria se limita a exigir únicamente que conste en la anotación de embargo el importe de la obligación que lo motiva), ya que en el supuesto de interposición y estimación de una tercería de mejor derecho, la suma realizada que resulte después de pagar el crédito del tercerista triunfante se destinará necesariamente al pago íntegro del actor, siendo así que en tal supuesto quedan sujetas a las resultas del procedimiento en que se acordó la primera traba, cantidades superiores a la que como importe de la obligación del actor se reflejó en la anotación respectiva (cfr. Resolución de 21 de febrero 1991).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 19 de diciembre de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.