

El Registrador suspende la inscripción por falta de previa inscripción de todas las escrituras anteriormente expresadas, que se hallan relacionadas en el documento presentado a inscripción, pero que no se han inscrito. El interesado recurre.

2. El recurso no puede ser estimado. No pueden inscribirse agrupaciones y segregaciones por su mera relación en el documento presentado a inscripción, pues si no fuera así, se conculcaría el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 1 de diciembre de 2004.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Madrid, n.º 10.

79

RESOLUCIÓN de 2 de diciembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio Peña Requena, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Almuñécar, doña María Cristina Palma López, a practicar la cancelación de ciertas inscripciones y anotaciones de embargo.

En el recurso gubernativo interpuesto por Don Antonio Peña Requena, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Almuñécar, Doña María Cristina Palma López a practicar la cancelación de ciertas inscripciones y anotaciones de embargo.

Hechos

I

Ante el Juzgado de lo Social, número 15 de Madrid, y a instancia de Don Enrique R. N. contra Don José P. M., se siguen los autos n.º 519/97, ejecución n.º 134/2001, en reclamación de 2.301,88 euros de principal más 228,38 euros para intereses y otros 228,38 para gastos y costas. En virtud de lo establecido en los artículos 36 y siguientes de la Ley de Procedimiento Laboral a la ejecución despachada, se han acumulado las ejecuciones 54/99, 53/99 y 16/02 que se siguen en el mismo Juzgado contra el deudor común, elevándose la deuda en concepto de principal a 6414,64 euros, presupuestándose 1.200 euros para intereses y costas.

Con fecha 13 de febrero de 2002 se declaró, expresamente, la absoluta preferencia del crédito ejecutado por los últimos 30 días de salario en cuantía que no supere el doble del salario mínimo interprofesional según el superprivilegio establecido en el artículo 32.1 del Estatuto de los Trabajadores, posponiéndose a éste los créditos que se encuentran garantizados por las anotaciones anteriores, tomadas por el Registro de la Propiedad de Almuñécar, relegándose éstos a segundo término.

Con fecha 20 de julio de 2002, en auto firme, se dispuso la adjudicación definitiva de las fincas registrales números 14971 y 14973 del Registro de la Propiedad de Almuñécar a favor de Don Antonio Peña Requena.

Asimismo, se dispuso que en virtud de lo establecido en el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil será título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad testimonio comprensivo del Auto de aprobación del remate, expidiéndose mandamiento de cancelación de las inscripciones y anotaciones posteriores y las anteriores postpuestas al crédito del actor, expresamente declarado preferente, haciéndose constar:

- Que se ha consignado el precio del remate.
- Que el valor de lo vendido es superior al importe total del crédito ejecutado, reteniéndose el remanente que se ha puesto a disposición de quienes tienen derecho inscrito en ese registro.

Como consecuencia de ello se expide mandamiento dirigido al Registro de la Propiedad de Almuñécar a fin de que se proceda a la cancelación de las inscripciones y anotaciones anteriores y posteriores al crédito preferente del actor, ejecutado en los autos de referencia, que originó el remate y motivó la inscripción de las fincas descritas.

II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Almuñécar fue calificado con la siguiente nota: «Hechos I. El día 9/9/2002 fue presentado el documento de referencia para su inscripción en este Registro. II. Y habiendo observado que: 1) No se ordena la cancelación de la anotación objeto del procedimiento. 2) Que no procede la cancelación de las anotaciones anteriores al crédito del actor, ya que su preferencia no consta se haya reconocido en el correspondiente juicio de tercería de mejor derecho. 3) No se procede a la cancelación de la anotación posterior al crédito del actor ya que en su día no se practicó la anotación de embargo correspondiente a las ejecuciones acumuladas y por lo tanto afectar a terceros tan solo las cantidades garantizadas en la anotación letra G de ambas fincas. Fundamentos de Derecho. I. De conformidad con: 1) 674-2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y Disposición adicional 1.ª de la Ley de Procedimiento Laboral. 2) Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, de 28 marzo 2001. 3) Artículos 613 apartado 2 y 3, 662, apartado 3, 659 apartado 3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y disposición adicional 1.ª de la Ley de Procedimiento Laboral. Acuerdo. La suspensión de la cancelación ordenada en el documento presentado en virtud de los fundamentos de derecho antes expresados. La notificación de esta calificación al presentante y al Notario o autoridad que expide el documento en el plazo de 10 días hábiles de conformidad con el artículo 58, 2 y 48 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y la prórroga del asiento de presentación de conformidad con el artículo 323 de la L. H. Contra la presente calificación puede interponerse recurso gubernativo regulado en el artículo 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes, en los términos a que se refiere el 326 de dicha Ley; o instar el cuadro de sustituciones a que se refiere los artículos 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria, en el plazo de quince días a partir de esta notificación. Nota: Al haber sido calificado negativamente el testimonio del auto de adjudicación, en caso de subsanación del primero de los defectos anteriores, señalados, se cancelaría la anotación objeto de procedimiento, y quedará la finca inscrita a nombre del demandado.—Almuñécar, 26 de septiembre de 2002.—La Registradora.—Firma ilegible».

Con fecha 15 de octubre de 2002 el Juzgado de lo Social n.º 15 de Madrid, tras ciertas subsanaciones, reiteró el anterior mandamiento, que tras su presentación en el mismo Registro fue calificado con la siguiente nota: «En relación con el presente documento se le comunica que con fecha 26 de septiembre 2002 fue calificado negativamente, copia de dicha calificación se adjunta. Una vez aportado mandamiento de subsanación de 9 octubre de 2002, por el cual únicamente se ha subsanado el defecto número 1), procediendo a la cancelación de las anotaciones letras G de ambas fincas; en cuanto al defecto que consta al número 2), se reitera la calificación puesta que para que opere el privilegio de artículo 32 del Estatuto de los Trabajadores, debe seguirse el correspondiente proceso de tercería de mejor derecho ante la Jurisdicción Civil Ordinaria (según consta en los fundamentos de derecho de dicha calificación y en la R.D.G.R.N. de 26 de mayo 2000); y en cuanto al defecto que consta al número 3), se reitera la calificación y fundamentos de derecho, ya que a pesar de indicarse en el mandamiento de fecha 9 octubre 2002 que las cantidades reclamadas son 2.301,88 euros de principal, sus intereses provisionales y sus costas, del mandamiento anterior resulta que las cantidades totales por las que se ha despachado ejecución son superiores al haberse acumulado varios procedimientos, sin que tal acumulación haya tenido reflejo el Registro. La fecha de vencimiento del asiento de presentación del mismo es el 12/12/2002. No procede la prórroga del asiento de presentación de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria por haber sido calificado con anterioridad, y haber devenido firme dicha calificación. Almuñécar, 16 de octubre de 2002. La Registradora. Firma ilegible.»

III

Don Antonio Peña Requena, interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la calificación de la Registradora de la Propiedad de Almuñécar, al denegar la cancelación de las inscripciones y anotaciones anteriores y posteriores al crédito preferente del actor, ejecutado en los autos referidos, que originó el remate y motivó la inscripción de las fincas descritas, está infringiendo no sólo el artículo 32 del Estatuto de los Trabajadores y el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sino también la reiterada Jurisprudencia del Tribunal Supremo al respecto. Que dicho Tribunal tiene declarado que el crédito por los salarios de los últimos treinta días es preferente respecto del crédito hipotecario, con el significado de que el trabajador ha de cobrar antes que el acreedor con garantía real y, como señala la doctrina científica más caracterizada, para que esa anterioridad sea efectiva y real, la venta de la cosa ha de llevarse a efecto libre de cargas, pues en caso contrario, de subsistir el gravamen el crédito laboral fácilmente quedaría sin satisfacer; la venta

pública de un inmueble hipotecado lleva por tanto consigo necesariamente la extinción y subsiguiente cancelación de la hipoteca anterior, como prevé en el similar supuesto el artículo 233 del Reglamento Hipotecario. Que este privilegio establecido en norma con rango de ley, no puede ser desconocido, ni por los Tribunales de cualquier orden jurisdiccional, ni por los Registros de la Propiedad, ni por los acreedores afectados, incluso la Hacienda Pública o la Seguridad Social, por cuanto el artículo 32.1 no establece en la preferencia excepción alguna (Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 4.ª de fecha 23 de marzo de 1988). Que la Sentencia de la misma Sala de 20 de diciembre de 1988, señala que es cierto, que el crédito de los salarios de los últimos treinta días de trabajo, por cuantía que no supere el salario mínimo interprofesional, goza de preferencia sobre cualquier otro crédito, aunque éste se encuentre garantizado por prenda o hipoteca. No lo es menos que la actuación de este superprivilegio puede ser obtenido por los trabajadores, titulares de los créditos protegidos, en el propio procedimiento de ejecución que se siguiera para hacer efectivos tales créditos, lo que puede dar lugar, cuando al embargarse un bien se entre en concurrencia con crédito hipotecario, que en el propio procedimiento de ejecución se produzca la posposición de éste, ya que la operatividad del superprivilegio lleva consigo que el trabajador amparado por aquel haya de cobrar antes que el acreedor con garantía real, lo que supone, para que la prelación sea efectiva, que la venta del bien afectado a ambos créditos, realizada en el procedimiento de ejecución del superprivilegiado, deba llevarse a cabo libre de cargas, pues, de subsistir la anterior –el crédito hipotecario– dicho superprivilegio resultaría inoperante, de ahí que cuando se produzca el fenómeno de concurrencia entre el crédito superprivilegiado y el hipotecario por tener que ceder éste, aún siendo anterior, la venta en subasta del bien afecto a ambos créditos habría de hacerse bajo la condición de cancelar las cargas anteriores, incluso la hipotecaria.

IV

El Magistrado-Juez del Juzgado de los Social, número 15 de los de Madrid, emitió el informe a que se refiere el artículo 115 del Reglamento Hipotecario y argumentó lo siguiente: Que no ofrecía duda alguna su competencia para verificar dentro del proceso ejecutivo la absoluta preferencia del crédito por los 30 últimos días de salarios y con los límites legalmente establecidos: a) el artículo 1.1 de la Ley Procedimiento Laboral atribuye a los órganos jurisdiccionales del orden social la competencia, entre otros casos, para conocer de los conflictos individuales que se produzcan entre empresarios y trabajadores como consecuencia de un contrato de trabajo; b) dicha competencia se extiende a la ejecución de la sentencia según prevé el primer párrafo del artículo citado, al atribuirle con exclusividad la función de juzgar y ejecutar lo juzgado como resulta obligado a tenor del artículo 117.3 de nuestra Constitución y c) al devenir el contrato de trabajo como determinante de la jurisdicción laboral, la competencia resulta del artículo 25.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial al establecer en materia de derechos y obligaciones de contratos de trabajo los Juzgados y Tribunales del orden social son los competentes: de ahí que al versar la problemática litigiosa sobre la efectividad de un crédito salarial cuyos caracteres preferentes o singularmente privilegiados habrá de verificarse a la luz del artículo 32 del Estatuto de los Trabajadores dando lugar a esa necesidad de verificar el privilegio en un proceso como el entablado a fin de que no pueda ser cuestionado y la idoneidad de los actos ejecutivos con las consecuencias derivadas de la extinción y subsiguiente cancelación de las cargas anteriores como prevé, en similar supuesto el artículo 233 del Reglamento Hipotecario.

V

La Registradora de la Propiedad de Almuñécar Doña María Cristina Palma López en su informe alegó lo siguiente: Que antes de entrar en el fondo del recurso hay que ver la naturaleza del recurso gubernativo y si bien, hasta la Ley 24/2001, doctrinalmente era bastante unánime la opinión de que el recurso gubernativo se desarrollaba a través de un procedimiento especial que no se regía por las normas de la Ley de procedimiento Administrativo sino que se resolvía en el seno de una jurisdicción propia, la jurisdicción registral, después de la citada Ley 24/2001 y la regulación del recurso que ha hecho en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, el tema parece haber tomado una perspectiva distinta, puesto que son constantes las referencias a la Ley 30/1992 (artículos 322, 326, 327) además de considerar en su artículo 328 al Registrador como órgano de la Administración del Estado y como consecuencia de ello, sin posibilidad de recurrir las resoluciones de la Dirección General. Todo ello indica que la naturaleza del recurso gubernativo es la de un recurso administrativo, sometido por tanto supletoriamente a la Ley 30/1992. De lo anterior se deriva que los actos no recurridos en plazo devienen firmes y a la luz de la Ley de Procedimiento Administrativo, no recurrida una calificación en plazo no hay posibilidad de una nueva presentación para que vuelvan a correr los plazos. Sólo cabría una única posibilidad

de recurso tras la primera presentación; las otras y sucesivas posibles presentaciones surtirían sus efectos propios, pero no el del inicio de un nuevo plazo para recurrir. En el presente caso se notifica la calificación el día 30 de septiembre de 2002, luego el plazo para recurrir sería del 1 de octubre de 2002 al 1 de noviembre de 2002, el recurso se presenta el día 18 de noviembre de 2002, por lo que el recurso está interpuesto fuera de plazo y por lo tanto es improcedente. Que en cuanto al defecto señalado bajo el «Hecho II 2», la Dirección General de los Registros y del Notariado ha expresado reiteradamente su criterio de no admitir la cancelación ordenada en un mandamiento dictado por el Juzgado de lo Social (basado en crédito que goza de la preferencia del artículo 32 del Estatuto de los Trabajadores) respecto de varias cargas de fecha anterior, en resoluciones de 3 de abril de 1998, 18 de julio de 1998, 12 de noviembre de 1998, 29 de septiembre de 2000 o en la más reciente de 28 de marzo de 2001. Todas ellas consideran que la anotación de embargo por créditos salariales, no puede determinar la cancelación de hipotecas y anotaciones de embargo anteriores, aunque los titulares de estos asientos hayan sido notificados para el avalúo y subasta, pues se ha de alegar su preferencia en la correspondiente tercería de mejor derecho (artículo 614 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil) de aquellas ejecuciones, ya que al no tratarse de concurso sino de ejecución singular, no hay concurrencia de créditos sino concurrencia de embargos, que ha de resolverse por la prioridad registral. La preferencia de un crédito es una cualidad intrínseca del mismo, que precisa por tanto de una fase contradictoria entre el tercerista y el actor y de una sentencia declarando el orden de pago de los acreedores concurrentes. La determinación del específico alcance que el artículo 32 del Estatuto de los Trabajadores concede a los créditos salariales de los últimos treinta días de trabajo debe resolverse por tanto, no sólo en función del tenor del precepto citado, sino que en congruencia con la unidad y plenitud del ordenamiento jurídico (artículo 1 Código Civil) dicho precepto deberá ser valorado en conexión con el resto de las normas jurídicas con las que se halla en íntima relación, al objeto de hallar unas soluciones armónicas y coherentes con el sistema jurídico en el que aquella norma se inserta. Las conclusiones anteriores son las únicas que garantizan una racional organización de la actuación ejecutiva y conjugan además, la salvaguardia del juego de las preferencias de los distintos créditos, con el necesario respeto del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (artículo 24 de la Constitución Española), al garantizar al acreedor que primero inicia la ejecución sobre un bien de su deudor, que ningún otro acreedor del mismo deudor se le anticipa en el cobro con cargo a ese bien so pretexto de ser de mejor condición, sin previa declaración judicial que así lo reconozca, recaída en trámite contradictorio.

En el mandamiento objeto de recurso, la colisión entre el crédito que dio lugar a la anotación letra G de la ejecución 134/2001 del Juzgado de lo Social n.º 15 de Madrid y los demás créditos que dieron origen a las anotaciones letras 13 prorrogada por la C, E y F, se rige por el principio de prioridad, que, en el ámbito registral, viene dado por las fechas de las respectivas anotaciones de embargo, por lo que no es posible proceder a la cancelación de las anotaciones de embargo anteriores a la que asegura el resultado del procedimiento seguido ante el Juzgado de lo Social n.º 15 de Madrid antes mencionado. Todo ello aunque el citado Juzgado indique expresamente en el mandamiento complementario de fecha 9 de octubre de 2002, que el crédito salarial a que se refiere el artículo 32 del Estatuto de los Trabajadores...» goza de la afectación real a que se refiere el artículo 9.5 de la LPH», pues ya la Dirección General de los Registros y del Notariado en su resolución de fecha 3 de abril de 1998 indicó que no puede verse en el artículo 32 del Estatuto de los Trabajadores, el establecimiento de una hipoteca legal tácita que al contradecir los principios básicos del sistema de publicidad y especialidad, reclamaría un establecimiento legal indubitado, no pudiendo en ningún caso presumirse. La hipoteca legal tácita del artículo 9.5 LPH se establece en garantía de obligaciones inherentes al derecho de propiedad, y en todo caso por una cuantía limitada y en proporción al valor del inmueble gravado. Que en cuanto al defecto señalado bajo el «Hecho II 3» hay que partir de la base que la expresión en la anotación de embargo de las cantidades que con la misma se tratan de asegurar por los diversos conceptos, como exige el artículo 166-3.º del Reglamento Hipotecario, revela su importancia, pues sólo quedan garantizadas con la anotación de embargo las cantidades reflejadas en el Registro, conforme al artículo 72-2 de la Ley Hipotecaria y 1453 de la antigua Ley de Enjuiciamiento Civil, de acceder a la cancelación solicitada de la anotación posterior a la G, el titular de la anotación letra I vería mermados sus derechos en cuanto a la cantidad objeto de consignación, pues habrían tenido preferencia en el cobro cantidades no aseguradas con anotación alguna, en contra también de lo establecido en los artículos 1923.4.º y 1927.2.º del Código Civil, ya que según el primero, la preferencia del crédito se obtiene por la anotación de embargo, y no por el embargo respecto a créditos posteriores; y según el segundo, ha de estarse a la preferencia entre anotaciones preventivas y no entre embargos. La fecha del embargo a que se refiere el artículo 587. 1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil afecta a la existencia del embargo, pero no a su preferencia respecto a titulares posteriores. La nueva Ley de Enjuiciamiento Civil en sus artículos 613.2 y 3, 662.3 y 659.3 viene a expresar la misma

idea y en el mismo sentido también el Auto del Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 3 de mayo de 1999.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 1911 y 1929 del Código Civil, 610, 613, 614, 620, 654 y 670.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 32.3 del Estatuto de los Trabajadores, las Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de octubre de 1983, 23 de marzo y 20 de diciembre de 1988, 10 de julio de 1989, 17 de diciembre de 1994, y las Resoluciones de esta Dirección General de 23 de abril de 1988, 22 de noviembre de 1989, 21 de noviembre de 1991, 23 y 24 de abril de 1996, 3 de abril, 5 de mayo y 12 de noviembre de 1998, 7 de mayo de 1999 y 28 de marzo de 2001.

1. Se presenta en el Registro un mandamiento, en el que, como consecuencia de una ejecución por créditos laborales que gozan del privilegio del artículo 32 del Estatuto de los Trabajadores (créditos salariales de los últimos treinta días), y de la adjudicación de las fincas embargadas, se ordena la cancelación de las inscripciones y anotaciones anteriores y posteriores al crédito del actor, por haber sido éste declarado preferente en virtud del privilegio expresado. Calificado con defectos, se vuelve a reintegrar el título al Registro con documentos subsanatorios. Nuevamente se vuelve a calificar declarando subsanado uno de los defectos y ratificándose la Registradora en los otros dos defectos, que suspenden las cancelaciones ordenadas, en cuanto a los asientos anteriores a la anotación objeto del procedimiento, porque para que opere el privilegio del artículo 32 del Estatuto de los Trabajadores debe seguirse el correspondiente juicio de tercería, y, en cuanto a los posteriores, porque las cantidades por las que se ha ejecutado son superiores a las que constan en la anotación, al haberse acumulado al procedimiento otros de igual naturaleza, sin que tal acumulación haya tenido reflejo en el Registro.

2. Alega la Registradora que el recurso es extemporáneo por haberse presentado fuera de plazo, pues estima que el plazo debe empezar a correr desde la primera calificación. Tal alegación no puede ser atendida pues no es cierto que la legislación actualmente vigente haya cambiado la naturaleza del recurso gubernativo y, en consecuencia, sigue siendo aplicable la doctrina de este Centro Directivo y entenderse que con cada calificación se abre un nuevo plazo para recurrir.

3. En cuanto al primero de los defectos, ha de ser confirmado. En esencia, la naturaleza y efectos del embargo no han cambiado en la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000, y, por ello, debe seguir aplicándose la doctrina recogida en las Resoluciones citadas en el «vistos» y que se apoya en las siguientes conclusiones:

a) La preferencia de un crédito es una cualidad intrínseca del mismo cuya virtualidad exclusiva es determinar una anteposición en el cobro en las situaciones de concurrencia de acreedores, frente al criterio general de la «par conditio creditorum» (inherente al principio de responsabilidad patrimonial universal proclamado en el artículo 1911 del Código Civil) que determinaría el reparto proporcional de los bienes del deudor entre los acreedores concurrentes (cfr. artículo 1929 del Código Civil). La preferencia creditiva es, pues, una modalización del principio de responsabilidad patrimonial universal, y sólo puede operar cuando se está actuando exclusivamente dicha responsabilidad.

b) Dejando ahora al margen los supuestos de ejecución colectiva –quiebra y concurso de acreedores– y centrándonos en el supuesto de ejecución singular, para que se produzca la concurrencia de acreedores que permita desenvolver la virtualidad de la denominada «preferencia», es preciso que el acreedor pretendidamente preferente acceda por vía de tercería de mejor derecho a la ejecución ya instada por otro acreedor del ejecutado (cfr. artículo 614 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), y que, tras una fase contradictoria entre el tercerista y el actor y ejecutado (cfr. artículo 617.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) se dicte sentencia resolviendo sobre la existencia del privilegio y el orden en que los créditos deben ser satisfechos (cfr. artículo 620.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Así pues, es el acreedor pretendidamente preferente el que debe acudir a una ejecución ya iniciada por otro acreedor del deudor común, si quiere hacer valer su pretendida preferencia frente al actor, y, si no lo hace, dicha preferencia devendrá inoperante, pues el precio de remate del bien ejecutado se destinará en primer lugar al pago íntegro del ejecutante (cfr. artículo 613. 1 y 2); resulta inequívoco que la actuación de una preferencia presupone un reconocimiento judicial de la misma en procedimiento contradictorio entre los dos acreedores concurrentes.

c) De lo anterior se desprende que la mera yuxtaposición sobre un mismo bien de embargos acordados en procedimientos distintos, seguidos contra su propietario, no implica una concurrencia de créditos y, por tanto, ninguna relevancia puede tener la eventual preferencia intrínseca de alguno de ellos; en tal caso, cuando sobre un bien del deudor se decretan dos embargos acordados en procedimientos distintos incoados por sendos acreedores de aquél, hay, ciertamente, dos acreedores que pretenden cobrarse con cargo al mismo bien del deudor, pero no hay concurrencia entre ellos en sentido jurídico, de modo que ninguna relevancia juega

la virtual relación de preferencia entre los créditos subyacentes; el acreedor que obtiene el segundo embargo no cuestiona con ello el derecho del primer embargante a que el bien se ejecute en el procedimiento por él instado y a cobrarse con el precio del remate en los términos previstos en el artículo 654 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; el segundo embargo en nada afecta al desenvolvimiento de la ejecución en que se acordó la primera traba, la cual se desarrollará como si aquél no existiese, de modo que, una vez ultimada, el bien pasará al rematante libre del segundo embargo, conforme previene el artículo 674. 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y el acreedor que obtuvo esta segunda traba ya no podrá cobrarse con cargo al bien ejecutado sino en la forma con lo que previenen los artículos 610 y 613 del mismo Cuerpo Legal.

d) La colisión de embargos sobre un mismo bien del deudor no implica, pues, concurrencia entre los créditos que los determinan y, consiguientemente, no puede pretenderse que aquella colisión se resuelva por la relación de preferencia entre los créditos subyacentes. Siendo el embargo una afección real en virtud de la cual el bien trabado queda vinculado «erga omnes» al proceso en el que se decreta, y no al crédito que lo motiva, al efecto de facilitar la actuación de la Justicia y la efectividad de la ejecución (independientemente de cuál sea el crédito que en definitiva resulte satisfecho en ésta, ya el del actor, ya el de un tercerista triunfante), que atribuye al órgano jurisdiccional poderes inmediatos sobre el bien trabado, que pueden ser actuados sin la mediación de su dueño, y que restringe las facultades dominicales en cuanto que sólo es posible la enajenación de ese bien respetando el embargo, resulta evidente que la colisión entre embargos debe resolverse por el criterio del «prior tempore», que es el criterio de resolución de conflictos que rige en el ámbito de los derechos reales, y que conduce, como antes se ha señalado, a que el Juez que acordó la primera traba sea el que puede desenvolver la ejecución del bien trabado sin ninguna interferencia derivada de nuevos embargos posteriores recayentes sobre ese mismo bien y acordados en otros procedimientos (cfr. artículo 610 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Las conclusiones anteriores son las únicas que garantizan una racional organización de la actuación ejecutiva y conjugan, además, la salvaguarda del juego de las preferencias de los distintos créditos con el necesario respeto del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), al garantizar al acreedor que primero inicia la ejecución sobre un bien de su deudor que ningún otro acreedor del mismo deudor se le anticipa en el cobro con cargo a ese bien so pretexto de ser de mejor condición, sin que medie declaración judicial que así lo reconozca, en procedimiento en que haya intervenido aquél primer acreedor.

4. En cuanto al segundo de los defectos, resultando de lo dicho anteriormente que el embargo sujeta el bien a un procedimiento y no a un determinado crédito, el hecho de que al procedimiento primeramente iniciado se hayan acumulado otros no es óbice para la cancelación de los asientos posteriores al embargo ejecutado. El embargo no es la afección de una parte del valor en cambio del bien embargado; su objeto es directamente el bien embargado y, por ello es ajeno al concepto de embargo la aplicación que, en definitiva, se dé al precio del remate.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto, confirmando el primero de los defectos y revocando el segundo.

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, 2 de diciembre de 2004.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Almuñécar.

80

RESOLUCIÓN de 3 de diciembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Torreveja, don José Julio Barrenechea García, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número dos de Torreveja, don Ventura Márquez de Prado y Noriega, a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Torreveja, don José Julio Barrenechea García, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número dos de Torreveja, don Ventura Márquez de Prado y Noriega, a inscribir una escritura de compraventa.