

Lo que sucede es que como excepción y, resultando aconsejable para el tráfico jurídico por la publicidad con efectos de mera noticia que dimana del asiento registral, respecto de las cláusulas que carecen de dicho contenido real, la Ley 41/2007 en la modificación del artículo 12 de la LH ha incluido un párrafo segundo que permite que, respecto de las hipotecas constituidas a favor de las entidades financieras a que se refiere la Ley 2/1981, de 25 de marzo, además puedan hacerse constar en el Registro las cláusulas financieras, incluidas las de vencimiento anticipado, aun cuando carezcan de trascendencia real inmobiliaria y queden extramuros de la calificación.

Ahora bien, respecto de estas cláusulas financieras el registrador debe limitar su actuación a hacerlas constar en el asiento, esto es a transcribir sin más las mismas, siempre que las de trascendencia jurídica real inmobiliaria –las enumeradas en el párrafo primero del artículo 12 de la LH– hubieran sido calificadas favorablemente. De este modo, la reforma de la Ley Hipotecaria acoge la tesis expuesta por este Centro Directivo –vid. ut supra, Resolución de 19 de abril de 2006, entre otras–, armonizando la importante función calificadora con el verdadero sentido y contenido de la misma, mas permitiendo que para determinadas hipotecas –las constituidas a favor de determinadas entidades financieras–, por razón de su especialidad y generalidad, además se transcriban en el asiento registral las cláusulas financieras.

Es más, incluso respecto de determinadas hipotecas –las denominadas de máximo– la voluntad flexibilizadora de la Ley 41/2007, cuando las mismas se han constituido a favor de las entidades a que se refiere la Ley 2/1981, de 25 de marzo, ha sido aún mayor, pues respecto de éstas dicha norma delimita aún más la calificación registral en cuanto a las obligaciones que garantiza, pues bastará que la escritura pública incluya «su denominación y, si fuera preciso, la descripción general de los actos jurídicos básicos de los que deriven o puedan derivar en el futuro las obligaciones garantizadas» (artículo 153 bis, letra b), párr. dos de la LH).

5. Finalmente el recurrente impugna la nota registral en el apartado de la misma que niega la inscripción registral a la capitalización de intereses, comisiones y gastos contenida en el párrafo cuarto de la cláusula tres de la escritura de préstamo y el párrafo primero de la cláusula once, al entender que dichos conceptos sólo pueden reclamarse en cuanto tales y dentro de los límites legales y pactados, pero nunca englobados en el capital.

Por lo que concierne a la posibilidad pactada de que la entidad acreedora capitalice los intereses, comisiones y los gastos (cláusula Tres párrafo cuatro), como tiene señalado este Centro Directivo (cfr. por todas las Resoluciones de 19 de enero y 16 de julio de 1996), en el ámbito hipotecario o de actuación de la garantía constituida, los intereses sólo pueden reclamarse en cuanto tales y dentro de los límites legales y pactados, pero nunca englobados en el capital. Así resulta claramente del principio registral de especialidad que en el ámbito del derecho real de hipoteca impone la determinación separada de las responsabilidades a que queda afecto el bien por principal y por intereses (vid. arts. 12 de la Ley Hipotecaria y 220 del Reglamento Hipotecario), diferenciación que en el momento de la ejecución determina (vid. art. 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) que el acreedor no puede pretender el cobro del eventual exceso de los intereses devengados sobre los garantizados –dejando a salvo la posibilidad que para el caso de ser propietario del bien hipotecado el propio deudor prevé el artículo 692.1 párrafo segundo– con cargo a la cantidad fijada para la cobertura del principal, ni a la inversa. Y así lo impone igualmente el necesario respeto de la limitación legal de la responsabilidad hipotecaria en perjuicio de tercero, establecida en el art. 114 de la Ley Hipotecaria, si bien ésta última, tiene precisamente en el ámbito de la hipoteca inversa (figura, como hemos dicho, de contornos semejantes a la que ahora enjuiciamos), la excepción prevista actualmente –aunque no en el momento de la calificación impugnada– en el apartado 6 de la disposición adicional primera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre.

Es decir, lo que no cabe es que la hipoteca asegure (en perjuicio de tercero), intereses por plazo superior a cinco años (fuera de la excepción legal prevista expresamente para las hipotecas inversas), ni que pueda rebasarse este límite englobando los intereses en el capital (Vid. Resoluciones de 19 de enero y 23 de febrero, 8, 11, 13, 15, 20 y 21 de marzo de 1996 y 22 de abril de 1997, entre otras), cuestiones ambas que están perfectamente respetadas en la cláusula once de constitución de la hipoteca que por eso debe ser inscrita.

Sin embargo carece de trascendencia real el contenido de la cláusula Tres párrafo cuatro, razón por la cual no debe acceder al Registro, sin que se prejuzgue ahora, si, en el plano obligacional, es lícito el pacto de anatocismo.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en los términos que resultan de los fundamentos 1, 2 y apartado segundo y tercero del fundamento 5, quedando revocada en esos términos la nota de calificación, desestimándolo en cuanto a los defectos a que se refiere los fundamentos 3, 4 y el último apartado del fundamento 5 que de esa forma quedan confirmados.

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, 25 de marzo de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

6768

RESOLUCIÓN de 26 de marzo de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Obanos (Navarra), contra la negativa de la registradora de la propiedad n.º 3, de Pamplona, a inscribir una instancia del Ayuntamiento solicitando la reversión de la propiedad de una finca cedida bajo determinadas condiciones.

En el recurso interpuesto por don Fernando Lana Guembe, Alcalde del Ayuntamiento de Obanos (Navarra), contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Pamplona número 3, doña María Concepción Fernández Urzainqui, por la que se deniega la inscripción de una instancia del Ayuntamiento solicitando la reversión de la propiedad de una finca cedida bajo determinadas condiciones.

Hechos

I

En el Registro de la Propiedad de Pamplona número 3 fue presentada instancia suscrita por D. Fernando Lana Guembe como Alcalde del Ayuntamiento de Obanos solicitando: a) la cancelación de la inscripción de dominio obrante en el registro a favor de la mercantil «Industria Navarra del Tejido, S.A.» y consiguiente reinscripción a favor del Ayuntamiento de Obanos sobre la finca registral 3.473 del Ayuntamiento citado. Y ello por considerar incumplidas las condiciones que se impusieron a la misma en la venta de la finca otorgada por el Ayuntamiento en favor de aquélla y que estaban garantizadas con condición resolutoria o de reversión inscrita en el registro. b) La cancelación de las cargas posteriores a la citada inscripción, siendo éstas hipotecas y embargos. Se acompañan a la citada instancia los siguientes documentos: 1) Certificado expedido por el secretario del Ayuntamiento de Obanos en que consta el Acuerdo adoptado por el Ayuntamiento de Obanos por el que se declaran extinguidos por incumplimiento de las condiciones de cesión los derechos de Industria Navarra del Tejido S.A. sobre los bienes comunales trasmitidos por medio de escritura de 15 de junio de 1989 y se acuerda la reversión al Ayuntamiento de tales bienes. Justificantes de la notificación de estos acuerdos realizada al administrador de la empresa más arriba mencionada y a los titulares de las cargas posteriores que figuran como interesados más arriba, si bien la notificación a los cinco últimos no es personal sino al Juzgado de lo Social n.º 1 de Pamplona en que se siguen los autos instado por los mismos. 2) Certificación emitida por el secretario del Ayuntamiento de Obanos en que se hace constar que el acuerdo de reversión no fue recurrido y, por tanto, considera que ha devenido firme.

II

Dicha instancia solicitando la reversión a favor del Ayuntamiento fue suspendida en su inscripción en base a los siguientes FUNDAMENTOS DE DERECHO contenidos en la nota de calificación: «Primero. Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”. Segundo. La jurisprudencia registral ha establecido reiteradamente, interpretando los artículos 23 de la Ley Hipotecaria, 82 de la misma y 175.6.º de su reglamento que son dos los requisitos para que la condición resolutoria opere: a) que se acredite suficientemente el cumplimiento de la condición y, b) que se consignen las cantidades percibidas por el vendedor. En concreto, la Resolución de 8 de mayo de 2003 establece que “Constando en el Registro una titularidad inscrita condicionada, sea suspensiva o resolutoria, es necesario acreditar de forma indubitada el cumplimiento o incumplimiento de la respectiva condición para cancelar registralmente

dicha titularidad (art. 23 de la L.H.). En otro caso, como ahora ocurre, la rectificación no podrá hacerse si no media el consentimiento del titular o el oportuno pronunciamiento judicial, dado el principio de salvaguarda judicial de los asientos registrales". En este caso, no se ha justificado de una manera objetiva el incumplimiento de la condición. En su defecto, tampoco se ha aportado un consentimiento expreso del titular registral ni sentencia judicial. Es el propio Ayuntamiento, que es parte interesada, el que declara unilateralmente incumplida la condición. En cuanto a la cancelación de las cargas posteriores se puede reiterar todo lo dicho anteriormente y, además que no se acredita la consignación de las cantidades percibidas en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 175.2.º del Reglamento Hipotecario. Aunque se admitiera la cancelación de la compraventa, no cabría la cancelación de las cargas posteriores ya que la Resolución de 15-11-2005 dice: "de aquí no se sigue sin más que la sentencia declarativa de la resolución de la compraventa, dictada en pleito entablado solo contra el comprador permita la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa de este último. Si se tiene en cuenta, a) que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes; b) que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho, c) que es exigencia constitucional la de la protección jurisdiccional de los derechos". CALIFICACIÓN. Calificado el título a la vista de los Libros del Registro y de los Fundamentos de Derecho expuestos, SUSPENDO LA INSCRIPCIÓN por el defecto subsanable siguiente: No constar de los documentos aportados que la cancelación solicitada haya sido consentida por los titulares registrales ni aportarse, en su defecto, sentencia judicial. RECURSOS: Contra la presente nota de calificación puede interponerse recurso en el plazo de un mes a contar de la fecha de su notificación, que podrá presentarse en este Registro para la Dirección General de los Registros y del Notariado del Ministerio de Justicia, o en los registros y oficinas previstas en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, o en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. También puede solicitarse, en el plazo de quince días desde la notificación de la presente, una segunda calificación por Registrador sustituto en la forma prevista en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, en la resolución de la citada Dirección General de 4 de julio de 2002 y en el R.D. 1039/2003, de 1 de agosto. Pamplona a 23 de septiembre de 2007. La Registradora. F.do.: M.ª Concepción Fernández Urzainqui».

III

Contra esta nota de calificación interpuso recurso don Fernando Lama Guembe, Alcalde del Ayuntamiento de Obanos, en base a los siguientes argumentos: que por escritura pública de 15 de junio de 1989, el Ayuntamiento de Obanos cedió a «Industria Navarra del Tejido S.A.» una finca urbana con construcciones por el simbólico precio de 60.000 pesetas; la cesión se efectuó con la condición de que la finca revertiría al Ayuntamiento si la cesionaria no destinaba lo cedido a usos industriales o no mantenía un mínimo de diez puestos de trabajo. Con posterioridad a la cesión y a consecuencia de la actividad de la cesionaria, se inscribieron en el Registro de la Propiedad varias cargas por hipoteca o embargos. Comprobado por el Ayuntamiento en el año 2004 que la cesionaria incumplía las condiciones impuestas, el Ayuntamiento inició expediente de reversión de lo cedido, comunicando el acuerdo a todos los interesados, sin que ninguno de ellos actuase en contra o recurriera el acuerdo. Se puso a disposición de la cesionaria 288,49 euros, el 80% del precio de la transmisión, con la advertencia de que si se negaba a recibir esta cantidad sería ingresada en la Caja de Depósitos, acuerdo que también fue comunicado a los interesados y devino firme por no haberse recurrido. El 2 de noviembre de 2004 se ocupó la finca y construcciones y se solicitó la inscripción a nombre del Ayuntamiento. La causa de la reversión está plenamente acreditada con documentos aportados por la empresa «Industria Navarra del Tejido, S.A.» de los que se desprende que la finca no tenía actividad alguna. Que el consentimiento de los interesados a la reversión puede no ser expreso, que basta que sea tácito.

IV

La Registradora emitió informe el día 20 de noviembre de 2007 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 34 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo; los artículos 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 175, 238 y 239 de su Reglamento y las Resoluciones de 8 de mayo de 1992, 23 de septiembre de 1996, 13 de diciembre de 2002 y 20 de diciembre de 2005.

1. Se debate en este recurso sobre la inscribibilidad de una instancia municipal solicitando la reversión de una finca, por incumplimiento de las

condiciones impuestas en la escritura pública de cesión, a la que se acompaña certificación del Ayuntamiento en que se acredita la firmeza del expediente de reversión notificado a los interesados sin que haya habido oposición. Sobre la finca existen cargas posteriores a la condición resolutoria que se pretende ejercitar.

2. Una de las reglas básicas de funcionamiento del sistema registral –en ocasiones denominado principio de consentimiento–, es que no se puede practicar en el Registro de la Propiedad ningún asiento de cancelación de un derecho inscrito, si no consta en escritura pública el consentimiento para la cancelación de la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación –o de sus causahabientes o representantes legítimos–, o bien se dicta sentencia firme en procedimiento judicial entablado contra el titular registral (cfr. artículos 20, 40 y 82 L.H.).

También se admiten ciertos supuestos de cancelación sin necesidad del consentimiento del titular registral ni de ejecutoria judicial, cuando resulta, según lo convenido en el título, la extinción o resolución del derecho inscrito y así se acredita por documento público, siempre con la consignación en establecimiento bancario o Caja oficial del valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto (cfr. artículo 82.2 L.H. y 175.6 Reglamento Hipotecario).

La necesidad de acreditación fehaciente en debida forma del cumplimiento de las condiciones para que opere la reinscripción a favor del transmitente, y la necesidad –existiendo cargas posteriores– de consignar la totalidad del precio recibido (siendo la aplicación o moderación de cláusulas penales una cuestión puramente judicial) ha sido reiterada por la doctrina de este Centro directivo (por todas, Resoluciones de 23 de septiembre de 1996 y 20 de diciembre de 2005).

3. En el supuesto de hecho que motiva este expediente no ha habido consentimiento expreso manifestado en escritura pública de los interesados afectados por la resolución de la cesión y consiguiente cancelación de sus derechos. Tampoco se ha acreditado en procedimiento adecuado la concurrencia de las circunstancias determinantes de la resolución, pues se ha seguido unilateralmente un procedimiento administrativo de reversión siendo así que el Ayuntamiento carece en este supuesto de la facultad de autotutela propia de la Administración pública, pues en el ámbito de la transmisión contractual de bienes actúa como un sujeto de Derecho Privado, de manera que debió acudir a la resolución por vía jurisdiccional civil.

4. Como señalara la Resolución de 13 de diciembre de 2002, siguiendo al Tribunal Supremo (cfr. sentencia de 10 de junio de 1988), a efectos de competencia atribuible a la jurisdicción civil y a la jurisdicción contencioso-administrativa, deben distinguirse los llamados «actos de la administración» de los «actos administrativos» pues, sentado que sólo éstos últimos son susceptibles de la vía administrativa, dicha calificación la merecen solamente aquellos actos que, junto al requisito de emanar de la Administración Pública, como consecuencia de una actuación de ésta con facultad de «imperium» o en el ejercicio de una potestad que sólo ostentaría como persona jurídica pública, y no como persona jurídica privada, pues cuando la Administración contiene con el particular sobre cuestiones atributivas de propiedad sobre un bien originariamente privado, sin base en el ejercicio de facultades de expropiación forzosa, y concretamente, en relación con la titularidad, adquisición y contenido de la propiedad y demás derechos reales, deberá ser resuelto por el Juez ordinario, como consecuencia del principio secular básico en Derecho Administrativo de atribuirse a la jurisdicción ordinaria la defensa del administrado frente a la injerencia sobre bienes de su propiedad, salvo cuando se ejerciten potestades administrativas, que inexcusablemente tienen que venir atribuidas mediante norma con rango de Ley, de tal manera que, cuando –como en el presente caso– esa atribución no se produce, y la Administración actúa en relaciones de Derecho privado, como es la adquisición de bienes de tal índole, el control de esa situación administrativa debe quedar reservada a los Tribunales ordinarios.

5. Corroborra esta interpretación que se haya introducido un nuevo régimen, ciertamente excepcional, para el patrimonio municipal del suelo, por el artículo 34 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del suelo, que admite el acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones, permitiendo que cuando se hayan configurado como causa de resolución, ésta se inscribirá en virtud, bien del consentimiento del adquirente, bien del acto unilateral de la Administración titular del patrimonio público de suelo del que proceda la finca enajenada, siempre que dicho acto no sea ya susceptible de recurso ordinario alguno, administrativo o judicial. Sin perjuicio de la resolución del contrato, la Administración enajenante podrá interesar la práctica de anotación preventiva de la pretensión de resolución en la forma prevista por la legislación hipotecaria para las anotaciones preventivas derivadas de la iniciación de procedimiento de disciplina urbanística. En otro caso, la mención registral producirá los efectos propios de las notas marginales de condiciones impuestas sobre determinadas fincas.

Lo cierto es que este régimen que admite la resolución unilateral por parte de la Administración no estaba en vigor en el momento de la formalización e inscripción de la cesión condicional que motiva la reversión, ni siquiera en el momento de acordarse administrativamente la reversión; por lo que no le es aplicable, dado que la citada ley no tiene efectos retroactivos según sus disposiciones transitorias, conforme al principio general de que las leyes no tienen carácter retroactivo salvo que en ellas se establezca expresamente (artículo 2.3 Código Civil).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

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, 26 de marzo de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

6769

RESOLUCIÓN de 26 de marzo de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Sintek Gestión S.L., contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 2, de Torrejón de Ardoz, a cancelar una anotación de ampliación de embargo.

En el recurso interpuesto por don Ángel Rodríguez de la Fuente, en representación de «Sintek Gestión S.L.», contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Torrejón de Ardoz número 2, don José Agustín Peña Romero, por la que deniega la cancelación de una anotación de ampliación de embargo.

Hechos

I

Por auto de fecha 27 de septiembre de 2005 del Juzgado de lo Social número 4 de Bilbao, autos 628/05, ejecución 165/05, se despachó ejecución, como consecuencia de la cual se procedió al embargo de la finca 4095 de la sociedad ejecutada, sita en Ajalvir, procediéndose a la anotación de embargo letra H el 10 de diciembre de 2005. Sacada la finca a pública subasta se adjudicó a Sintek Gestión S.L. que consignó la totalidad del precio de remate. Con fecha 19 de marzo de 2007 se libró mandamiento al Registro de la Propiedad número 2 de Torrejón de Ardoz, ordenando la cancelación de la anotación de embargo acordada en ese procedimiento y de todas las anotaciones e inscripciones que hubieran podido practicarse con posterioridad a la expedición de la certificación de cargas. Dicho mandamiento fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ha examinado y calificado favorablemente el precedente documento y ha resuelto proceder a las cancelaciones ordenadas de las anotaciones preventivas de embargo letra H, objeto del procedimiento, y de las letras I y K, al folio 204 del tomo 3840, libro 111 de Ajalvir, finca 4095, inscripción 11. El asiento practicado queda bajo la salvaguardia de los tribunales y produce los efectos derivados de la legislación hipotecaria. Torrejón de Ardoz a 13 de octubre de 2007. El Registrador, firma ilegible».

II

Al no haberse practicado la cancelación de la anotación letra J, y aunque no hubo denegación expresa de tal cancelación en la nota al pie del mandamiento judicial, don Ángel Rodríguez de la Fuente, en representación de «Sintek Gestión S.L.» interpuso recurso contra aquella calificación en base a los siguientes argumentos: Que la anotación preventiva letra J que no se ha cancelado resulta ser una ampliación de la anotación letra G y se practicó en virtud de mandamiento librado el 3 de abril de 2006, causando anotación preventiva de embargo el 15 de junio de 2006, es decir, que se produjo con posterioridad a la adjudicación derivada del embargo objeto de anotación letra H. Por eso de conformidad con el artículo 175 del Reglamento Hipotecario debe cancelarse como carga posterior. Además al expedirse la certificación de cargas en el procedimiento de ejecución no existía todavía la anotación letra J. La no cancelación de esta anotación letra J, ampliación de la anotación letra G, representa una grave inseguridad jurídica y un atentado contra la fe

pública registral, ya que el adquirente en la subasta puede ver que las cargas y gravámenes que creía afectaban al bien crecen en tanto no se lleve a cabo la inscripción de su derecho. Por ello el mandamiento de cancelación de cargas debe conllevar la cancelación de toda anotación de fecha posterior al embargo, aunque impliquen una ampliación de cargas anteriores.

III

El Registrador emitió informe el día 29 de noviembre de 2007 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 175 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 26 de septiembre de 2003, 12 de febrero de 2005 y 1 de octubre de 2005.

1. Se debate en este recurso sobre si el posible cancelar una anotación preventiva letra J, de ampliación de otra anotación de embargo anterior letra G, al ordenarse genéricamente la cancelación de cargas posteriores en el mandamiento de cancelación de cargas –presentado junto con el testimonio del auto de adjudicación a favor del mejor postor en la subasta– derivado de un embargo que motivó la anotación letra H, cuando tal ampliación de embargo se practicó con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas en este procedimiento de ejecución.

2. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones expresadas en los vistos), cabe ampliar un embargo sobre lo inicialmente previsto en la ejecución en que se acordó, y puede hacerse constar la ampliación aunque la finca se halle inscrita a nombre de otra persona o se hayan anotado posteriormente otros derechos o gravámenes, salvo la hipótesis del artículo 613.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es decir, salvo que la finca haya sido adquirida por virtud de otra ejecución. En el supuesto de hecho objeto del recurso, la ampliación del embargo se hizo constar con anterioridad a la inscripción de la finca a favor del adjudicatario. El hecho de que fuera practicada la ampliación una vez practicada la nota marginal de expedición de certificación de cargas, es una circunstancia sobre la que no se puede pronunciar este Centro Directivo, ya que no es objeto de recurso, pues se trata de un asiento ya realizado que se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1.º Ley Hipotecaria).

3. Estando anotada la ampliación del embargo letra G, en virtud de la controvertida anotación letra J, dota a ésta de la prioridad derivada de la citada anotación de embargo letra G que amplía, que es carga anterior. Y por tanto no puede cancelarse como carga posterior a la anotación letra H que motiva el procedimiento de ejecución, por lo que debe confirmarse la nota de calificación registral, no sin antes advertir que el registrador que debió hacer constar expresamente la denegación de la cancelación en la nota de calificación del mandamiento de cancelación de cargas (pues tiene fecha posterior a la anotación letra H, aunque sus efectos se retrotraigan a la anotación ampliada letra G).

4. En definitiva se trata de una cuestión parecida a la ya resuelta en otras ocasiones por este Centro Directivo, y consiste en determinar si la consignación marginal de la ampliación de un embargo puede realizarse cuando sobre el bien embargado se han inscrito o anotado cargas posteriores. 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 aquel. 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 (Ley 1/2000, de 7 de enero): 1) Que en ningún lugar de la Ley de Enjuiciamiento Civil salvo en la hipótesis marginal del artículo 613-3, se establece que la cantidad que figura en la anotación de embargo, significa el límite de responsabilidad a que quede afecto al 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 613-1.º, 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 adquirentes posteriores de algún derecho sobre dicho bien, no pueden desconocer legítimamente tal alcance del embargo. 2) Siguiendo la línea del número 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 reembargo 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. Así pues, si los