

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14995 *Resolución de 30 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Motilla del Palancar, por la que se deniega la práctica de nota marginal de ampliación de las anotaciones preventivas de embargo sobre determinadas fincas registrales.*

En el recurso interpuesto por doña E. M. T. C., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de don S. M. R. y doña M. J. S. G., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Motilla del Palancar, don Jorge Jaime de Fuentes Corripio, por la que se deniega la práctica de nota marginal de ampliación de las anotaciones preventivas de embargo sobre determinadas fincas registrales.

Hechos

I

Mediante mandamiento expedido el día 24 de noviembre de 2025 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Llíria, dimanante del procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 216/2009, se solicitó la práctica de la nota de ampliación al margen de las anotaciones preventivas de embargo (letras G, G y D) de las fincas registrales número 1.555, 1.772 y 1.488 correspondientes al municipio de El Picazo, a favor de los ejecutantes, don S. M. R. y doña M. J. S. G.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Jorge Jaime de Fuentes Corripio, titular del Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico que:

Este folio forma parte de la escritura otorgada el veinticuatro de noviembre del año dos mil veinticinco por el Notario de, Don [sic] Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 1 de Llíria, con número de protocolo 216/2009.

Asiento 3122 del Diario 2025.

Incidencias más relevantes del procedimiento registrad: presentado 27/11/2025.

El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, que ha motivado el asiento 3122 del Diario 2025, conforme al artículo 18 de la L.H., ha decidido bajo su responsabilidad practicar la ampliación de embargo de las anotaciones preventivas de embargo letras G, G y D de las fincas registrales 1.555, 1.772 y 1.488, respectivamente, a favor de don S. M. R. y doña M. J. S. G., finca 1555 del municipio de Picazo (EI), a la que le corresponde el Código Registrad Único: 16005000105725 finca 1772 del municipio de Picazo (EI), a la que le corresponde el Código Registral Único: 16005000105985 finca 1488 del municipio de Picazo (EI), a la que le corresponde el Código Registrad Único: 16005000105657, con fecha de hoy.

Se acompaña la solicitud de inscripción parcial del documento, conforme al art. 19 bis de la L.H.

Al margen de dicha inscripción, se ha extendido nota de afección fiscal por plazo de cinco años.

Asimismo, se han cancelado por caducidad once notas de afección y siete anotaciones preventivas de embargo.

Los asientos practicados quedan bajo la protección de los Tribunales (art. 1 L.H.), de modo que no podrán inscribirse o anotarse ningún otro título de fecha anterior que sea contrario al derecho inscrito (art. 17 L.H.) de igual modo, será preciso para inscribir o anotar cualquier otro título que sea otorgado ante Notario, por quien sea titular conforme al Registro (art. 20 L.H.).

Por otro lado, se presume a todos los efectos legales que el derecho inscrito en el Registro existe y pertenece a su titular en la forma determinada por la inscripción practicada, así como que el titular del dominio tiene la posesión del mismo (art. 38 L.H.).

Por último, quien adquiera de buena fe y a título oneroso un derecho inscrito de quien consta como titular en el Registro, será mantenido en su derecho aun cuando se resuelva el derecho de su transmitente (Art. 34 L.H.).

Además en el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos.

I. El precedente documento objeto de la presente calificación, de fecha veinticuatro de noviembre del año dos mil veinticinco del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Llíria, número de autos 216/2009, presentado por Tello Calvo Procuraduría SLP., el día veintisiete de noviembre del año dos mil veinticinco, bajo el asiento 3122 del Diario 2025. En el documento se contiene el auto de fecha 15 de mayo de 2009, que causó la [sic] anotaciones letras G, G y D de las fincas registrales 1.555, 1.772 y 1.488, respectivamente por importe de 10.745,16 € por principal y 5.940,72 € en concepto de costas de primera instancia y 3.284,42 € en concepto de costas de segunda instancia y además se acompaña providencia de fecha 28 de septiembre de 2009 por la que de conformidad con el punto 4 de la parte dispositiva del auto de fecha 14 de mayo de 2009 se fija definitivamente la misma en la suma de 15.534,02 €, igualmente se concreta la cantidad por intereses y costas en la suma de 10.651,30 €; por lo que la cantidad total por la que se despacha ejecución es de 35.504,32 € de principal, más 10.651,30 € de intereses y costas, afectando dicha concreción al auto de embargo de fecha 15 de mayo de 2009.

II. En dicho documento se contienen las cláusulas que se reseñan y que han sido objeto de calificación desfavorable:

Se ha practicado anotación de embargo por importe de veinticuatro mil setecientos cincuenta y nueve euros con dieciséis céntimos de principal, que resultan ser la diferencia entre el principal objeto de la [sic] anotaciones letras G, G y D precedentes y la cantidad total por la que se despacha ejecución por principal –35.504,32 €–, y de mil cuatrocientos veintiséis euros con dieciséis céntimos por intereses y costas, que resultan también ser la diferencia entre el importe por intereses y costas que consta en las referidas anotaciones letras G, G y D y la cantidad total de intereses y costas por la que se despacha ejecución –10.651,30 €–. Se deniega la práctica de la nota de ampliación al margen de las anotaciones preventivas de embargo letras 6, 6 y D de las fincas registrales 1.555, 1.772 y 1.488, respectivamente, lo cual gozaría de preferencia respecto de las cargas posteriores, por no referir el documento calificado ni a vencimientos de nuevos plazos de la obligación primitiva ni a otros casos previstos en el artículo 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes.

Fundamentos de Derecho.

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se halla sujetos a calificación por el Registrador, quien bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la

legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los arts. 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las concretas cláusulas o partes de las mismas reseñadas en el hecho II anterior, debe tenerse en consideración:

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”.

Artículos 578 y 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado. En dicho caso, aun cuando se practique parcialmente la inscripción solicitada por haber consentido así el presentante o interesado, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los arts. 17, 24 y 25 de la L.H. no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la/s misma/s finca/s, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogado, del asiento anterior.

En su virtud,
Acuerdo.

Suspender la anotación de la práctica de la nota de ampliación al margen de las anotaciones preventivas de embargo letras G, G y D de las fincas registrales 1.555, 1.772 y 1.488, respectivamente, del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el echo II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los efectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los arts. 322 y 323 de la L.H. pudiendo no obstante, el interesado o funcionario autorizante del título durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de 60 días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el art.º 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

Contra la presente nota de calificación el interesado podrá: (...).

Motilla del Palancar. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jorge Jaime de Fuentes Corripio registrador/a titular de Registro de Motilla del Palancar a día nueve de diciembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. M. C. T., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de don S. M. R. y doña M. J. S. G., interpuso recurso el día 8 de enero de 2026 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos y Fundamentos de Derecho:

1. Por Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia de Llíria, se condenó al demandado a indemnizar a los actores en la cantidad de 10.745,16 euros, más los intereses legales y las costas procesales.
2. Dicha Sentencia fue confirmada por la Audiencia Provincial de Valencia, imponiendo además las costas de la apelación al demandado.
3. Las costas de la primera instancia fueron tasadas en 5.940,72 euros.
4. Las costas de la apelación fueron tasadas en 3.284,42 euros.
5. La obligación de hacer, a la que también fue condenada la parte demandada, fue cuantificada en la suma de 15.534,02 euros.
6. Por Auto de 14 de mayo de 2009, el Juzgado acordó la acumulación de todas las ejecuciones despachadas contra la parte demandada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 555 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.
7. Como consecuencia de dicha acumulación, por Providencia de 28 de septiembre de 2009, se fijó la cantidad total para despachar ejecución contra la parte demandada en 35.504,32 euros.

Motivos del Recurso.

Primero. La nota de calificación recurrida suspende la práctica de la nota de ampliación al margen de las anotaciones preventivas de embargo al interpretar que no concurre alguno de los supuestos del artículo 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la medida en que, según se indica, no hay vencimientos de nuevos plazos de la obligación primitiva.

Segundo. Sin embargo, las resoluciones judiciales aportadas y ejecutadas han determinado de forma precisa y clara, siguiendo el procedimiento legalmente establecido, la cantidad líquida por la que debe despacharse ejecución contra la parte demandada, como consecuencia de la acumulación de las distintas obligaciones de pago (principal, intereses, costas y obligación de hacer). Dicha liquidación y acumulación deriva de la aplicación directa del artículo 555 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y constituye un nuevo pronunciamiento judicial que determina el alcance económico de la ejecución, no encontrándonos por tanto ante una mera actualización de cantidades, sino ante una concreción definitiva del crédito ejecutable, de lo cual ha tenido conocimiento el Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar desde 2009, como consecuencia de las adiciones a los mandamientos de embargo que se le han presentado desde tal fecha y en los de solicitud de prórroga.

Tercero. Conforme a la doctrina reiterada y la propia finalidad del artículo 578 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como el principio de efectividad de la tutela judicial efectiva (artículo 24 CE), la ampliación de embargo marginal debe poder practicarse siempre que, por resolución judicial firme, se fije una cifra líquida como consecuencia de las operaciones procesales legalmente previstas (acumulación, tasación y cuantificación definitiva de la deuda), máxime cuando no se trata de ampliaciones sobrevenidas derivadas de intereses futuros o vencimientos no previstos, sino del resultado de actuaciones judiciales acumulativas y liquidatorias.

Cuarto. La Dirección General de los Registros y del Notariado ha reconocido en múltiples resoluciones la procedencia de la extensión de notas marginales de ampliación

o concreción de embargo, en virtud de resolución judicial firme que fija la cantidad definitiva objeto de ejecución, aunque supere la inicialmente anotada:

Resolución de 25 de junio de 2012: “La ampliación de embargo, cuando la cantidad líquida resulta determinada por resolución judicial firme y trae causa de costas o intereses derivados de la ejecución principal, es susceptible de anotación registral, aunque inicialmente no constara una cifra exacta.”

Resolución de 15 de diciembre de 2016: Reconoce la posibilidad de extender la nota marginal cuando, por auto judicial dictado en el proceso de ejecución, se concreta y aclara el importe líquido objeto de la anotación preventiva de embargo.

Resolución de 20 de septiembre de 2017: Señala que “la nota marginal de ampliación puede practicarse para adecuar la cifra de la responsabilidad asegurada una vez que, en ejecución, se hubiere producido la acumulación procesal de deudas reconocidas por títulos ejecutivos distintos, pero relativos a los mismos bienes embargados.”

Resolución de 11 de noviembre de 2020: “La acumulación de ejecuciones produce una alteración objetiva en el crédito ejecutado, y el registrador debe permitir la anotación para la total garantía de lo ejecutado, si resulta acreditada judicialmente y es líquida.”

Así pues, la DGRN ha reseñado en diversas ocasiones que no constituye defecto suspender la práctica de la nota de ampliación de embargo cuando se trata de la concreción líquida o acumulativa fruto de actos procesales legalmente previstos y debidamente acreditados por testimonio judicial.

En apoyo de la viabilidad de practicar la anotación marginal de ampliación de embargo cuando, por resolución judicial firme y en el curso de un proceso de ejecución, se concreta o acumula la cantidad líquida ejecutable, cabe citar doctrina consolidada del Tribunal Supremo:

– Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1.ª, de 14 de junio de 2006 (RJ 2006/4651):

En esta resolución se establece que “la finalidad de la anotación preventiva de embargo es la de garantizar la eficacia de la ejecución sobre los bienes del deudor, debiendo adaptarse la extensión de la garantía a las vicisitudes del proceso y a la verdadera cuantía de la deuda reclamada y reconocida judicialmente, incluyendo las costas procesales y los intereses devengados.”

– Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1.ª, de 17 de enero de 1998 (RJ 1998/97):

El Alto Tribunal reconoce que “la acumulación procesal de ejecuciones y la fijación definitiva de la cantidad líquida a ejecutar constituyen una modificación relevante que legitima la práctica de nuevas anotaciones o la ampliación de las ya practicadas, en garantía del crédito judicialmente reconocido de forma íntegra.”

Tales criterios jurisprudenciales avalan que el Registro de la Propiedad debe reflejar fielmente la realidad jurídico-procesal existente, permitiendo la ampliación registral siempre que exista una resolución judicial firme que liquide y acumule las cantidades objeto de ejecución, aunque ello implique la superación de la cifra inicial anotada.

Quinto. En consecuencia, la denegación de la anotación marginal de ampliación de embargo privaría de efectividad al pronunciamiento judicial y vaciaría de contenido el proceso de ejecución, desvirtuando el principio de prioridad registral y de protección del crédito reconocido judicialmente.

Por todo lo expuesto,

Solicita: Que, teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y, en su virtud, revoque la nota de calificación recurrida, ordenando la práctica de la anotación marginal de ampliación de embargo conforme a la resolución judicial dictada en el procedimiento objeto del presente expediente».

IV

Mediante escrito, de fecha 23 de enero de 2026, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe, entre otros extremos, hacía constar lo siguiente:

«En el recurso presentado se introduce un fundamento que no fue tratado en el momento de la calificación, al indicar en dicho recurso que “...(estamos) ante una concreción definitiva del crédito ejecutable, de lo cual ha tenido conocimiento el Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar desde 2009”. En relación a esta afirmación puede decirse que el mandamiento de anotación preventiva que causó las anotaciones de fecha 25 de enero de 2010 consta archivado en el legajo del Registro de Motilla del Palancar y en él se incorporan tanto el testimonio del auto como el testimonio de la providencia que ahora se han vuelto a presentar, causando todo lo anteriormente relacionado. No obstante, y a la vista de dichos documentos, los asientos originarios se practicaron en la forma antes indicada y debe estimarse que dichos asientos están bajo la salvaguarda de los tribunales de conformidad con el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria. De este modo, la rectificación de las cantidades, en cuanto perjudican derechos adquiridos por titulares de cargas intermedias, deberán ser tratados, en caso en que así se entienda, como un error de concepto cuya rectificación requiere el acuerdo unánime de todos los interesados, incluyendo a los titulares de cargas intermedias, de acuerdo con el principio general de prioridad contenido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, todo ello de conformidad con el artículo 218 de la Ley Hipotecaria. Es también digno de advertir que desde el año 2010, fecha en que se practicó la anotación de embargo supuestamente errónea y el año 2017, fecha en que tuvieron acceso al registro las cargas posteriores, el titular del embargo tuvo 7 años –lo que incluye una primera anotación de prórroga de 10 de febrero de 2014– para advertir el invocado error de concepto, el cual en todo ese tiempo podía haberse subsanado sin intervención de ningún titular de cargas posteriores, las cuales en todo ese tiempo no existieron. En consecuencia, existiendo cargas intermedias, no puede utilizarse el procedimiento de ampliación de embargo para subsanar un supuesto error de concepto en perjuicio de los titulares de cargas que accedieron antes al registro».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17 y 18 de la Ley Hipotecaria; 555, 578 y 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de septiembre de 2017, y la Resolución de la Dirección General Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de noviembre de 2021.

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa el registrador de la Propiedad a practicar las notas marginales de ampliación de unas anotaciones preventivas de embargo de conformidad con el artículo 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Son hechos relevantes en la resolución del presente expediente los siguientes:

– auto judicial de fecha 15 de mayo de 2009 causó las anotaciones letras G, G y D de las fincas registrales 1.555, 1.772 y 1.488, respectivamente, por importe de 10.745,16 euros por principal y 5.940,72 euros en concepto de costas de primera instancia, y 3.284,42 euros en concepto de costas de segunda instancia y, además, se acompañó providencia, de fecha 28 de septiembre de 2009, por la que de conformidad con el punto 4 de la parte dispositiva del auto de fecha 14 de mayo de 2009 se fijó definitivamente la misma en la suma de 15.534,02 euros; igualmente, se concreta la cantidad por intereses y costas en la suma de 10.651,30 euros, por lo que la cantidad total por la que se despacha ejecución es de 35.504,32 euros de principal, más 10.651,30 euros de intereses y costas, afectando dicha concreción al auto de embargo de fecha 15 de mayo de 2009.

- todo ello motivó las anotaciones G, G y D de las fincas registrales 1.555, 1772 y 1488 con fecha 25 de enero de 2010.
- en el año 2017 tuvieron acceso al Registro las cargas posteriores.

Ahora se presenta de nuevo tanto el testimonio del auto como el testimonio de la providencia del año 2009, solicitando que se hagan constar las ampliaciones de los embargos, mediante nota marginal al amparo del artículo 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El registrador practica las anotaciones de embargo, pero «deniega la práctica de la nota de ampliación al margen de las anotaciones preventivas de embargo letras 6, 6 y D de las fincas registrales 1.555, 1.772 y 1.488, respectivamente, lo cual gozaría de preferencia respecto de las cargas posteriores, por no referir el documento calificado ni a vencimientos de nuevos plazos de la obligación primitiva ni a otros casos previstos en el artículo 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil».

La recurrente sostiene que la acumulación de ejecuciones es fruto del artículo 555 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y que existe una concreción definitiva por resolución judicial firme, lo que sí legitima la nota marginal de ampliación solicitada.

2. Como señaló la Resolución de 26 de septiembre de 2017: «Determina el artículo 578 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que tiene por rúbrica “vencimiento de nuevos plazos o de la totalidad de la deuda”, que: “1. Si, despachada ejecución por deuda de una cantidad líquida, venciera algún plazo de la misma obligación en cuya virtud se procede, o la obligación en su totalidad, se entenderá ampliada la ejecución por el importe correspondiente a los nuevos vencimientos de principal e intereses, si lo pidiera así el actor y sin necesidad de retrotraer el procedimiento (...) 3. La ampliación de la ejecución será razón suficiente para la mejora del embargo y podrá hacerse constar en la anotación preventiva de éste conforme a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 613 de esta Ley (...)”

Por su parte, el artículo 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que: “1. El embargo concede al acreedor ejecutante el derecho a percibir el producto de lo que se obtenga de la realización de los bienes embargados a fin de satisfacer el importe de la deuda que conste en el título, los intereses que procedan y las costas de la ejecución. 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. 3. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando los bienes sean de las clases que permiten la anotación preventiva de su embargo, la responsabilidad de los terceros poseedores que hubieran adquirido dichos bienes en otra ejecución, tendrá como límite las cantidades que, para la satisfacción del principal, intereses y costas, aparecieran consignadas en la anotación en la fecha en que aquéllos hubieran inscrito su adquisición. 4. El ejecutante podrá pedir que se mande hacer constar en la anotación preventiva de embargo el aumento de la cantidad prevista en concepto de intereses devengados durante la ejecución y de costas de ésta, acreditando que unos y otras han superado la cantidad que, por tales conceptos, constara en la anotación anterior”.

La doctrina de este Centro Directivo se ha ido consolidando y concretando a lo largo del tiempo, de tal manera que ha permitido la llamada ampliación de embargo no sólo por nuevos intereses y costas generados a lo largo del procedimiento ejecutivo, sino incluso por nuevos importes del principal de la deuda que genera el apremio, siempre que tuviesen el mismo origen que el débito original y que por ello pudiesen ser exigidos en el mismo procedimiento, como ocurre en los nuevos vencimientos de una deuda de duración periódica (Resoluciones de 4 de diciembre de 2003, 7 de junio de 2006, 14 de julio de 2011 y 16 de febrero de 2015).

Esta razón es igualmente aplicable, por tanto, a las costas ya existentes en un procedimiento, y cuya exigibilidad pudiera implicar el devengo de intereses de las mismas y por ello es posible su clasificación como una partida más que incorporar al

principal de la deuda que se reclama, al no dejar de ser una deuda accesoria nacida como consecuencia del impago de la obligación principal.

Esta consideración obedece a la naturaleza que tiene el embargo como traba procesal que afecta un bien al resultado de un procedimiento, así como la constancia registral de la misma a través de la anotación de embargo, en la que las cantidades que se consignan en la misma son un mero reflejo de la situación en que se encuentra un proceso dinámico y a cuyo resultado final esas cantidades consignadas en el Registro no afectan o limitan en cuanto a su responsabilidad, con la excepción prevista en el propio artículo 613 de la ley procesal, es decir, para los adjudicatarios de una ejecución posterior, pero no para otros titulares o terceros poseedores que pudieran aparecer en el Registro».

3. Por lo tanto, las dos posibilidades expresamente contempladas en las que, en perjuicio de cargas intermedias, cabe hacer constar la ampliación de cantidades por nota al margen de la anotación de embargo inicial, son:

- cuando «venciera algún plazo de la misma obligación en cuya virtud se procede, o la obligación en su totalidad».
- cuando se produzca un «aumento de la cantidad prevista en concepto de intereses devengados durante la ejecución y de costas».

En el presente caso, la recurrente defiende e invoca un tercer supuesto adicional: «para adecuar la cifra de la responsabilidad asegurada una vez que, en ejecución, se hubiere producido la acumulación procesal de deudas reconocidas por títulos ejecutivos distintos, pero relativos a los mismos bienes embargados».

Y pretende fundamentar su pretensión en el artículo 555 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el cual establece lo siguiente:

«Acumulación de ejecuciones.

1. A instancia de cualquiera de las partes, o de oficio, se acordará por el Letrado de la Administración de Justicia la acumulación de los procesos de ejecución pendientes entre el mismo acreedor ejecutante y el mismo deudor ejecutado.

2. Los procesos de ejecución que se sigan frente al mismo ejecutado podrán acumularse, a instancia de cualquiera de los ejecutantes, si el Letrado de la Administración de Justicia competente en el proceso más antiguo lo considera más conveniente para la satisfacción de todos los acreedores ejecutantes.

3. La petición de acumulación se sustanciará en la forma prevenida en los artículos 74 y siguientes.

4. Cuando la ejecución se dirija exclusivamente sobre bienes especialmente hipotecados, sólo podrá acordarse la acumulación a otros procesos de ejecución cuando estos últimos se sigan para hacer efectiva otras garantías hipotecarias sobre los mismos bienes».

Pero, como se aprecia, este supuesto de acumulación de distintos procedimientos de ejecución en uno sólo no tiene previsión legal expresa de que en tales casos se pueda hacer constar en la anotación de embargo ya practicada por uno de ellos, constando cargas registrales posteriores, el aumento de cantidades reclamadas por acumulación de otros procedimientos. Y tal silencio no es una mera omisión o descuido, sino la exclusión deliberada de tal posibilidad excepcional.

En efecto, si se admitiera tal posibilidad, la anotación de embargo obtenida en un concreto procedimiento ejecutivo para la satisfacción del crédito por el que se despachó ejecución en ese concreto procedimiento ejecutivo, se convertiría, en contra de lo permitido en nuestro ordenamiento jurídico, en una especie de reserva de rango o privilegio personal, en perjuicio de terceros registrales posteriores, a favor del mismo acreedor (o incluso de una pluralidad de acreedores diversos), con el único requisito de que se proceda contra el mismo deudor y los mismos bienes embargados aunque sea en virtud de créditos y títulos ejecutivos completamente distintos. Y tal posibilidad no está

contemplada en nuestro ordenamiento jurídico precisamente porque atentaría contra la seguridad jurídica y contra la esencia del principio de prioridad registral.

Y es que, como se ha reseñado más arriba al citar la Resolución de 26 de septiembre de 2017 el embargo se puede definir como «una traba procesal que afecta un bien al resultado de un procedimiento», pero no como una traba procesal que afecta el bien al resultado de cualesquiera otros procedimientos distintos, en virtud de títulos ejecutivos distintos, e incluso a instancias de acreedores distintos, que por razones de estricta economía procedimental se decida acumular al procedimiento inicial.

En definitiva, procede desestimar el presente recurso porque el argumento de la parte recurrente basado en el artículo 555 de la Ley de Enjuiciamiento Civil decae en sede registral. Si bien la acumulación de ejecuciones por obligaciones diversas es lícita procesalmente para favorecer la economía de los trámites, registralmente no autoriza a dotar a esas nuevas deudas del rango preferente de que gozan las anotaciones originarias. En estricto cumplimiento del principio de prioridad y especialidad, la constancia tabular de la responsabilidad derivada de deudas acumuladas de distinto origen debe efectuarse mediante la práctica de una nueva anotación preventiva de embargo, dotada de su propio rango (como ha hecho el registrador en el supuesto que nos ocupa), y en ningún caso, constanding cargas registrales intermedias, a través de una nota marginal de ampliación de las anotaciones preventivas iniciales.

4. A mayor abundamiento, cabe recordar que, conforme a la Resolución de 2 de noviembre de 2021, aunque relativa a la acumulación de ejecuciones no ordinarias, sino hipotecarias, «la acumulación de los distintos procesos de ejecución facilita la intervención directa de los acreedores en el proceso acumulado, con concurrencia de ejecutante, ejecutado y comprador o rematante, concediéndoles la posibilidad de ejercer las acciones correspondientes en defensa de sus derechos». Pero aclara que «la unidad procedimental derivada de la acumulación no implica que, la limitación derivada de la respectiva cobertura hipotecada no deba mantenerse a efectos de la distribución del precio del remate, de forma que no perjudique a los acreedores posteriores anotados o inscritos. Cuestión esta que en su momento deberá ser objeto de calificación por el registrador».

Pues análogamente, para la acumulación de procedimientos ejecutivos ordinarios, no hipotecarios, cabe proclamar que la unidad procedimental derivada de la acumulación no implica que la limitación derivada del respectivo rango registral de cada anotación preventiva de embargo no deba mantenerse de forma que no perjudique a los acreedores posteriores anotados o inscritos.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 30 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.