



# Acreeedores cuyas cargas figuran en el registro con anterioridad: perjuicios que sufren si el inmueble es subastado por un gravamen posterior

M.<sup>a</sup> José Achón Bruñén

*Doctora en Derecho Procesal*

## Extracto

En el presente artículo se analizan los problemas que ocasiona al acreedor, cuya anotación preventiva de embargo o hipoteca consta en el registro con anterioridad, el hecho de que otro acreedor posterior se adelante a subastar el inmueble.

**Palabras clave:** embargo; hipoteca; subasta; liquidación de cargas; sobrante.

Fecha de entrada: 16-07-2020 / Fecha de aceptación: 07-09-2020

**Cómo citar:** Achón Bruñén, M.<sup>a</sup> J. (2020). Acreeedores cuyas cargas figuran en el registro con anterioridad: perjuicios que sufren si el inmueble es subastado por un gravamen posterior. *Revista CEFLegal*, 237, 73-98.



# Creditors whose charges appear in the property registry previously: damages suffered if the property is auctioned by a subsequent lien

M.<sup>a</sup> José Achón Bruñén

## Abstract

This article analyzes the problems caused to the creditor, whose preventive entry of seizure or mortgage is recorded in the Property Registry beforehand, the fact that another subsequent creditor goes ahead to auction the property.

**Keywords:** seizure of assets; mortgage; auction; liquidation of charges.

**Citation:** Achón Bruñén, M.<sup>a</sup> J. (2020). Acreedores cuyas cargas figuran en el registro con anterioridad: perjuicios que sufren si el inmueble es subastado por un gravamen posterior. *Revista CEFLegal*, 237, 73-98.



## Sumario

1. Derechos de los acreedores cuyas cargas constan en el registro con anterioridad
  - 1.1. Subrogación del rematante o adjudicatario en los gravámenes anteriores sin convertirse en deudor
  - 1.2. Derecho del titular de una anotación preventiva de embargo anterior a ampliar su importe manteniendo el mismo rango registral
  - 1.3. Derecho del acreedor con garantía hipotecaria a iniciar una ejecución ordinaria embargando el mismo bien hipotecado con prioridad registral frente a las cargas intermedias (salvo en lo que exceda de la cobertura hipotecaria)
2. Obligación de los acreedores anteriores de informar sobre la cuantía de sus cargas si el bien se subasta por una carga posterior
  - 2.1. Polémica acerca de la existencia de esta obligación en la ejecución hipotecaria
  - 2.2. Modo de hacer constar en el registro la minoración de cargas de los acreedores anteriores
  - 2.3. Perjuicios que sufre el acreedor anterior si facilita una información errónea
  - 2.4. Acreedores anteriores que no facilitan la información que se les solicita
3. Perjuicios que ocasiona al acreedor que consta en el registro con anterioridad el hecho de que el bien sea adquirido por un tercero en una subasta por una carga posterior
  - 3.1. Ejecución ordinaria
  - 3.2. Ejecución hipotecaria

Referencias bibliográficas

## 1. Derechos de los acreedores cuyas cargas constan en el registro con anterioridad

### 1.1. Subrogación del rematante o adjudicatario en los gravámenes anteriores sin convertirse en deudor

Con la actual crisis económica, originada por la pandemia de la COVID-19, el endeudamiento de profesionales y particulares puede ocasionar que un mismo inmueble se encuentre grabado con diversos embargos.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 610.2, *in fine*, de la LEC, «el reembargante podrá solicitar la realización forzosa de los bienes reembargados, sin necesidad de alzamiento del embargo o embargos anteriores, cuando los derechos de los embargantes anteriores no hayan de verse afectados por aquella realización».

Con base en este precepto, el reembargante puede instar la subasta antes que el embargante si el bien posee publicidad registral, dado que, tras la enajenación forzosa, las cargas anteriores subsisten y el rematante o adjudicatario se subroga en las mismas, entendiéndose que las acepta (art. 668.2.II LEC). El problema es que la responsabilidad del tercer poseedor se encuentra limitada (art. 613.3 LEC), ya que, como analizaremos en otro epígrafe del presente comentario doctrinal, el acreedor anterior no puede cobrar su crédito del mismo modo cuando el bien se ha transmitido a un tercero que si continúa en propiedad del deudor.

En todo caso, para que el acreedor posterior pueda sacar el bien a subasta, las cargas anteriores no deben alcanzar ni superar el valor de tasación (art. 666.2 LEC), dado que nadie va a querer pujar por un bien cuyo valor sea inferior a sus cargas, dado que el rematante se subroga en las mismas.

Como predica el Tribunal Supremo<sup>1</sup>,

la subrogación se produce respecto de la carga y no respecto de la deuda que tal carga asegura, esto es, la subrogación, al amparo del precepto, acontece sobre

---

<sup>1</sup> SSTS, Sala Primera, de lo Civil, 366/2016, de 3 de junio (NCJ061484) y 497/2016, de 19 de julio (rec. núm. 125/2014 [NCJ061566]).

el deber de naturaleza real de soportar la realización forzosa del bien para satisfacer el crédito asegurado y no en asumir forzosamente la posición del deudor en la relación obligacional objeto de la garantía hipotecaria.

El rematante o adjudicatario queda subrogado en la responsabilidad de las cargas anteriores, las cuales subsisten, pero ello no comporta que se produzca una asunción de deuda, al no producirse una novación subjetiva, por lo que si con posterioridad el deudor o el fiador abona la deuda, puede surgir una situación de enriquecimiento injusto, dado que el rematante o adjudicatario ha adquirido un bien cuyas cargas anteriores se han rebajado del valor de tasación para hallar el valor de liquidación o valor por el que el bien ha salido a subasta. El Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, en la Sentencia 366/2016 de 3 de junio de 2016, rec. núm. 1304/2014 (NCJ061484), conoce de un supuesto en que un tercero se adjudicó una finca en subasta por 6 euros, ya que en la determinación del precio de venta en pública subasta del bien embargado se tuvo en cuenta la carga hipotecaria previa que gravaba la finca. El Alto Tribunal considera que aunque el adjudicatario no se convierte en deudor, sino que pasa a ser un tercer poseedor, respondiendo únicamente con el bien adquirido de las cargas anteriores que pesan sobre el mismo (dado que la subrogación se produce respecto de la carga y no respecto de la deuda que tal carga asegura), cuando del precio de remate se le hubiera rebajado el importe de la deuda garantizada con una carga anterior y esta hubiere sido abonada posteriormente por el fiador, concurren los presupuestos para que resulte de aplicación el instituto del enriquecimiento injustificado. La teoría del enriquecimiento injusto no requiere para su aplicación que exista mala fe, negligencia o acción culpable de ningún género, ni conducta ilícita por parte del enriquecido, sino simplemente el hecho de haber obtenido una ganancia indebida, es decir, sin causa y sin derecho, lo cual es compatible con la buena fe<sup>2</sup>.

Asimismo, cuando un tercero ha adquirido en una subasta un bien gravado con una hipoteca anterior, aunque no se convierte en deudor, debe soportar, llegado el caso, la ejecución de esta, dada la reipersecutoriedad de que goza la hipoteca, aunque nunca podrá dirigirse contra él –ni tampoco contra el hipotecante no deudor– la acción personal.

En este caso, cuando la entidad bancaria acreedora inicie una ejecución hipotecaria, deberá demandar no solo al deudor sino, en su caso, al actual propietario (tercer poseedor). El artículo 685 de la LEC establece que en el procedimiento hipotecario se ha de demandar al deudor y al tercer poseedor siempre que este hubiera acreditado al acreedor su adquisición<sup>3</sup>, enten-

<sup>2</sup> STS, Sala 1.ª, de 23 octubre 2003 (RJ 2003\7764).

<sup>3</sup> Cuando el tercer poseedor no hubiera acreditado al acreedor su adquisición pero fuera conocida su existencia, las reglas de la buena fe procesal obligan a dirigir la demanda contra él si dicho conocimiento fuera anterior al proceso. Si el conocimiento fuese posterior a la demanda, deberá poner dicha circunstancia en conocimiento del juzgado para que se le pueda notificar la existencia de la ejecución.

diendo el Tribunal Constitucional<sup>4</sup> y la DGRN<sup>5</sup> que también debe ser demandado si constara su derecho inscrito en el registro en el momento de presentar la demanda ejecutiva<sup>6</sup>, dado que la publicidad registral atribuye una eficacia *erga omnes* a lo inscrito (arts. 13, 32 y 34 LH). No obstante, esta tesis ha sido objeto de crítica por parte de la doctrina<sup>7</sup> y no es compartida por todos los tribunales de manera unánime; así, la SAP de Madrid, Sección 20.<sup>a</sup>, núm. 199/2018, de 4 de junio, rec. núm. 129/2018 (SP/SENT/967969) considera que si el tercer poseedor no ha acreditado su adquisición ante el acreedor, este no tiene que demandarle en el procedimiento hipotecario, aun cuando su derecho conste en el momento de interponer la demanda inscrita en el registro, dado que, conocida su existencia al recibir la certificación de cargas, sus intereses se salvaguardan notificándole la existencia de la ejecución (art. 689 LEC), toda

<sup>4</sup> STC, Sala 1.<sup>a</sup>, núm. 79/2013 de 8 de abril, rec. núm. 6996/2011 (NCJ059850):

En este sentido, el art. 685 LEC establece que la demanda debe dirigirse frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados «siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes», precepto este que entendido según el art. 24 CE nos lleva a la conclusión de que la situación de litisconsorcio necesario se produce en todo caso respecto de quien tiene inscrito su título adquisitivo, pues el procedimiento de ejecución hipotecaria no puede desarrollarse a espaldas del titular registral, como aquí ha sucedido, al serlo con anterioridad al inicio del proceso de ejecución hipotecaria. En efecto, en la cuestión planteada la inscripción en el Registro produce la protección del titular derivada de la publicidad registral, con efectos *erga omnes*, por lo que debe entenderse acreditada ante el acreedor la adquisición desde el momento en que este conoce el contenido de la titularidad publicada, que está amparada por la presunción de exactitud registral. Esta solución resulta reforzada por lo dispuesto en el art. 538.1.3 LEC, de aplicación al proceso especial de ejecución hipotecaria ex art. 681.1 LEC, donde se reconoce la condición de parte al titular de los bienes especialmente afectados al pago de la deuda, así como por lo dispuesto en el art. 132 de la Ley hipotecaria (LA LEY 3/1946), que exige al registrador, a la hora de realizar la calificación del título, que constate si se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y «terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento».

<sup>5</sup> Resoluciones de la DGRN de 20 de marzo de 2014, 6 de junio de 2017, 10 de julio de 2017 (BOE de 27 de julio), 20 de abril de 2018 y 29 de marzo de 2019 (BOE de 16 de abril).

<sup>6</sup> También se considera necesario demandar al tercer poseedor cuando en el momento de interponer la demanda exista un mero asiento de presentación a su favor:

En este sentido, en la STS 43/2011, de 3 de febrero, rec. núm. 13/2008 (NCJ054479), se aprecia error judicial en un caso en que se denegó la nulidad de actuaciones porque se entendió que no debía notificarse el procedimiento hipotecario a quien no tenía inscrita su derecho, sino solo un asiento de presentación.

En parecidos términos, la RDGRN de 7 de marzo de 2014 (SP/SENT/763830) contempla un supuesto en que en la certificación solicitada antes de iniciarse el procedimiento para acompañar a la demanda, se reseñó que existía presentado, pendiente de despacho, el título de compraventa de la finca hipotecada a favor de unos terceros. En esta resolución se declara que, en tanto el artículo 24 de la LH considera como fecha de la inscripción a todos los efectos la fecha del asiento de presentación, y dado que se retrotrae la eficacia de la inscripción posterior a la fecha de dicho asiento, deben ser demandados y requeridos de pago los terceros adquirentes, en su condición de terceros poseedores, cuando presentaron su título antes de interponerse la demanda de ejecución, aun cuando obtuvieron su inscripción después, durante la vigencia del primitivo asiento.

<sup>7</sup> Cfr. García Vila (2014).

vez que el acreedor hipotecario no tiene ninguna obligación de consultar el registro, porque la inscripción de la hipoteca le exonera de cualquier otra obligación posterior.

En los casos en que siendo preceptivo demandar al tercer poseedor no se constituya el debido litisconsorcio pasivo necesario, ello determinará la nulidad del procedimiento hipotecario<sup>8</sup>. El Tribunal Constitucional, en la Sentencia 79/2013, de 8 de abril<sup>9</sup>, estima el amparo en un supuesto en que, constando en la certificación de cargas que el titular del inmueble era distinto al deudor hipotecario, ni se le requirió de pago ni se le notificó la existencia del procedimiento, considerando que su falta de llamada al proceso de ejecución hipotecaria vulnera el derecho a la tutela judicial efectiva contenido en el artículo 24 de la CE<sup>10</sup>. En este mismo sentido, la DGRN<sup>11</sup> rechaza la inscripción de resoluciones judiciales si no consta que los titulares de derechos inscritos que se pudieran ver afectados han tenido la intervención establecida por las leyes para su defensa, evitando así que sufran las consecuencias de su indefensión procesal (art. 132.1.º LH).

No obstante, cuando el conocimiento o la propia existencia del tercer poseedor fuere posterior a la demanda ejecutiva, por haber inscrito su derecho con posterioridad en el registro, no habrá que demandarle, pero ello no supone que no deba ser llamado al proceso, pues conforme al artículo 689 de la LEC, si de la certificación registral apareciere que la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio no ha sido requerida

<sup>8</sup> STS, Sala 1.ª, de 2 de diciembre de 2004 y RDGRN de 16 de octubre de 2014.

<sup>9</sup> STC, Sala 1.ª, 79/2013, de 8 de abril, rec. núm. 6996/2011(NCJ059850).

<sup>10</sup> Cfr. Bernabéu Pérez (2013, p. 107).

<sup>11</sup> RDGRN de 20 de noviembre de 2014:

La notificación que sobre la existencia de dicho procedimiento se le haya podido realizar no puede suplir a la demanda ni al requerimiento de pago. Es cierto que según el artículo 132.2.º de la Ley Hipotecaria, la calificación del registrador se extenderá al hecho de «que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas...», y, conforme al artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil «si de la certificación registral apareciere que la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio no ha sido requerido de pago en ninguna de las formas notarial o judicial, previstas en los artículos anteriores, se notificará la existencia del procedimiento a aquella persona, en el domicilio que conste en el Registro, para que pueda, si le conviene, intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662, o satisfacer antes del remate el importe del crédito y los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca». Pero, como se ha señalado en la doctrina científica, el tercer poseedor ha de ser demandado y requerido de pago de conformidad con lo dispuesto en los artículos 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si bien, en los casos en que no se hubiere acreditado al acreedor la adquisición de los bienes hipotecados –ni se hubiera inscrito– en el momento de formular la demanda sino que hubiera inscrito su derecho posteriormente de modo que aparezca en la certificación registral, debe ser entonces (tras la expedición de dicha certificación para el proceso) cuando se le deberá notificar la existencia del procedimiento.

En similares términos: RDGRN de 21 de marzo de 2014 (SP/SENT/763867).

de pago en ninguna de las formas, notarial o judicial, previstas legalmente, se le notificará la existencia del procedimiento, en el domicilio que conste en el registro, para que pueda, si le conviene, intervenir en la ejecución o satisfacer, antes del remate, el importe del crédito y los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca (art. 132.2.º LH).

No obstante, en el caso de que el tercer poseedor haya inscrito su derecho en el registro con posterioridad a la certificación de cargas, no será necesario tan siquiera notificarle la pendencia del procedimiento, puesto que ya habrá conocido su existencia por la nota marginal que extiende el registrador cuando expide la citada certificación (art. 132.2.º LH).

## 1.2. Derecho del titular de una anotación preventiva de embargo anterior a ampliar su importe manteniendo el mismo rango registral

El acreedor cuya anotación preventiva de embargo conste en el registro con anterioridad ostenta el derecho de ampliar el importe de esta, manteniendo la ampliación el mismo rango registral que la inicial anotación aun cuando consten en el registro acreedores posteriores.

La DGRN<sup>12</sup> considera que la ampliación de la anotación preventiva de embargo a consecuencia del vencimiento de nuevos plazos (art. 578 LEC)<sup>13</sup>, de resultar insuficiente la cantidad presupuestada para intereses y costas (art. 613.4 LEC), e incluso de haber acumulado otras ejecuciones (art. 555 LEC)<sup>14</sup> goza de la prioridad de la propia anotación de embargo frente a posteriores inscripciones o anotaciones, aunque se hubieran practicado antes de dicha ampliación<sup>15</sup>, con la excepción prevista en el artículo 613.3 de la LEC, conforme al cual la respon-

<sup>12</sup> Resoluciones de la DGRN de 26 de septiembre y 4 de diciembre de 2003, de 12 de febrero, 26 de abril, 30 de septiembre y 1 de octubre de 2005, de 18 de marzo y 25 de abril de 2006, y de 15 de septiembre de 2015.

<sup>13</sup> RDGRN de 26 de septiembre de 2017:

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 solo 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).

<sup>14</sup> En este sentido, la RDGRN de 30 de septiembre de 2005 (BOE del 17 de noviembre), referida a acumulación de ejecuciones laborales, considera que el hecho de que al procedimiento primeramente iniciado se hayan acumulado otros no es óbice para la cancelación de los asientos posteriores a la primera anotación preventiva de embargo, pero previos a la ampliación del mismo. En similares términos, RDGRN de 2 de diciembre de 2004.

<sup>15</sup> De conformidad con lo establecido en el artículo 613 en sus párrafos primero y segundo, el embargo atribuye al acreedor el derecho a cobrarse íntegramente con el precio de realización del bien trabado, lo



sabilidad 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 aquellos hubieran inscrito su adquisición. No obstante, cuando la finca apareciera inscrita a favor de persona distinta al ejecutado ya no es posible la ampliación del importe de la anotación preventiva de embargo, pues al salir el bien del patrimonio del deudor, no se podrá hacer efectiva su responsabilidad patrimonial universal más allá de los términos en que se practicó el embargo y se reflejó registralmente<sup>16</sup>.

Este derecho de los acreedores anteriores merece ser objeto de crítica<sup>17</sup>, dado que perjudica tanto a los acreedores que constan en el registro con posterioridad como a los terceros que hayan adquirido el bien en una subasta por una carga posterior:

- Respecto de los primeros, les ocasiona una gran inseguridad el hecho de que un embargante anterior pueda incrementar el importe de su anotación preventiva de embargo, ya que si el aumento alcanza o supera el valor de tasación, no van a poder adelantarse en instar la subasta del bien (art. 666.2 LEC), y si es el acreedor anterior el que primero solicita la subasta, pueden ver frustradas sus expectativas de recibir algún sobrante<sup>18</sup>.
- En cuanto a los terceros que hayan adquirido el bien en una subasta a consecuencia de una carga posterior, puede ocurrir que antes de que inscriban el de-

---

que no puede ser impedido por ningún otro acreedor que no haya sido declarado preferente en una tercería de mejor derecho, por lo que el segundo embargo en modo alguno puede menoscabar el derecho íntegro de cobro del acreedor embargante, de lo que se deduce que no hay razón para que la anotación de embargo posterior impida reflejar en la anotación del primer embargo el exceso por intereses y costas devengados sobre lo inicialmente previsto en la ejecución en que se acordó.

<sup>16</sup> Cfr. Rivas Torralba (2001, p. 87) y Martínez Escribano (2006, p. 74, 75, 107, 108 y 119).

<sup>17</sup> Cfr. Rivas Torralba (2001, p. 87). Este registrador considera que la nueva anotación, aunque conectada con la inicial, debería tener su propio rango registral, por lo que debería nacer subordinada a las anotaciones que hubieran accedido al registro con posterioridad a la anotación que se pretende ampliar.

<sup>18</sup> Cfr. Martínez Escribano (2006, pp. 44 y 169). En opinión de esta autora se debería cerrar la vía a la constancia registral de la ampliación de una primera anotación preventiva de embargo cuando hubiera acreedores con derechos inscritos o anotados con posterioridad, ya que estos han confiado en lo que constaba en el registro y una variación de esta índole puede ser contraria a la seguridad jurídica.

Rodríguez Serrano (2009, p. 16):

Asume la DGRN que el acreedor intermedio esté privado de hacer valer su prioridad registral mediante la tercería de mejor derecho, cuando los créditos que se le anteponen mediante la acumulación gocen de su misma prelación. Pero obvia que la solución por la que ha optado puede dejar también inerte al acreedor intermedio ¡aunque goce de preferencia material sobre los créditos acumulados! Si la Ley no prevé que se le notifique la acumulación de ejecuciones en un proceso con embargo anterior, aunque el acreedor intermedio sea preferente a los nuevos créditos acumulados, ¿cómo se va a enterar de que debe interponer tercería para hacer valer su preferencia sobre estos?

creto de adjudicación, pero después de la práctica de la liquidación de cargas, el acreedor anterior haga constar en el registro el incremento del importe garantizado por la anotación preventiva, en cuyo caso se pueden encontrar con que tienen que cargar con un gravamen por importe superior al que se descontó del valor de tasación al practicar la liquidación de cargas<sup>19</sup>.

### 1.3. Derecho del acreedor con garantía hipotecaria a iniciar una ejecución ordinaria embargando el mismo bien hipotecado con prioridad registral frente a las cargas intermedias (salvo en lo que exceda de la cobertura hipotecaria)

En caso de incumplimiento del deudor, no existe una norma que obligue al acreedor hipotecario a intentar el cobro planteando un procedimiento hipotecario, dado que junto a su derecho de realización del bien hipotecado, conserva el derecho de perseguir todos los bienes presentes y futuros del deudor, conforme al artículo 1.911 del CC<sup>20</sup>.

Cuando el acreedor con garantía hipotecaria decide iniciar en primer lugar una ejecución ordinaria, se suscita el problema de si para sacar el inmueble hipotecado a subasta precisa embargarlo y, en caso afirmativo, qué prioridad ostenta esa anotación preventiva de embargo frente a los acreedores cuyos derechos hayan accedido al registro con posterioridad a la hipoteca.

En contra de la necesidad de embargar el bien hipotecado se ha alegado que, dado que el bien ya está afecto al pago de la deuda, ante la existencia de la afección que la hipoteca pública, ni el embargo ni su anotación preventiva añaden ninguna otra garantía, sino más bien al contrario, ya que, si se acuerda el embargo y del mandamiento de anotación no se desprende claramente que se está ejecutando un crédito hipotecario, podrían producirse importantes disfunciones cuando se dicta el decreto de adjudicación y se pretende cancelar la hipoteca anterior<sup>21</sup>.

<sup>19</sup> Este problema ha llevado a parte de la doctrina a considerar que si el acreedor, titular de una anotación preventiva de embargo anterior, manifiesta cuando es requerido para que informe sobre la subsistencia y cuantía de su crédito, ex art. 657 de la LEC, que la deuda total liquidada a la fecha del requerimiento es superior a la cantidad que consta determinada en el registro, lo oportuno es descontar la realidad de la deuda declarada; no obstante, si el acreedor anterior es titular de una hipoteca e informa que la deuda garantizada por la misma ha aumentado, nunca se podrá descontar en la liquidación de cargas un importe superior a la cobertura hipotecaria (Cfr. Sabater Sabaté [2012, pp. 137 y 156]).

<sup>20</sup> SAP de Granada, Sección 5.<sup>a</sup>, núm. 481/2011, de 11 de noviembre (rec. núm. 534/2011).

<sup>21</sup> AAP de Valladolid, Sección 1.<sup>a</sup>, núm. 195/2007, de 5 de noviembre (rec. núm. 418/2007):

La controversia que subyace en este recurso es la relativa a si es necesaria la afección por medio de embargo del bien sujeto a ejecución ordinaria o común cuando este está ya hipotecado

No obstante, la DGRN<sup>22</sup> se pronuncia a favor de la necesidad de que el acreedor que inicie una ejecución ordinaria, en vez de una hipotecaria, solicite el embargo del bien hipotecado: En estos casos, para que, una vez enajenada en pública subasta la finca, se pueda

y el crédito garantizado con dicha hipoteca es el que se ejecuta. El Juez de Instancia así lo entiende, y de dicha convicción resulta su negativa a reclamar la certificación de dominio y cargas de un bien que no ha sido embargado a resultados del procedimiento. Esta Sala por el contrario se inclina en el sentido expuesto por numerosa doctrina que entiende innecesario y a menudo perturbador el embargo de la finca ya hipotecada y afecta a determinadas responsabilidades, pues ante la existencia de la afección que la hipoteca publica *erga omnes*, no añade ninguna garantía más el embargo, ni su anotación preventiva, sino que al contrario, si se traba el embargo y del mandamiento de anotación no se desprende claramente que se está ejecutando un crédito hipotecario, podrían producirse importantes disfunciones cuando se dicta el auto de adjudicación y se pretenden cancelar la hipoteca finalmente ejecutada y todas las cargas posteriores.

En parecidos términos: Cfr. Cachón Cadenas (1991, p. 257). Este autor opina que, si se inicia un procedimiento de ejecución ordinario, en vez de un hipotecario, resulta innecesario embargar los bienes hipotecados, porque los efectos que produce el embargo ya se producen con la hipoteca.

Adán Domènech (2009a, p. 83). Martínez de Santos (2013, pp. 56 y ss.).

<sup>22</sup> RDGRN de 14 de diciembre de 2015 (BOE n.º 312, miércoles 30 de diciembre de 2015):

Respecto a la necesidad de practicar embargo cuando se ejecuta la hipoteca por el procedimiento de ejecución ordinaria, así lo presupone el artículo 127 de la Ley Hipotecaria cuando en relación a los terceros poseedores se establece que «cada uno de los terceros poseedores, si se opusiere, será considerado como parte en el procedimiento respecto de los bienes hipotecados que posea, y se entenderán siempre con el mismo y el deudor todas las diligencias relativas al embargo y venta de dichos bienes [...]». Este mismo criterio ha sido defendido por esta Dirección General en Resoluciones de 10 de diciembre de 1997 y 23 de julio de 1999.

Como resulta de la Resolución de 10 de diciembre de 1997, si entre la inscripción de la hipoteca y la anotación de embargo practicada por el ejercicio de la acción ejecutiva ordinaria resultan cargas intermedias su cancelación devendría imposible si dichos titulares no tuvieron en el procedimiento la posición jurídica prevista en el ordenamiento, al ignorar que la ejecución que se llevaba a cabo afectaba a la hipoteca inscrita con anterioridad a sus derechos.

Para evitar estos efectos tan distorsionadores, como dijera la misma Resolución, resulta preciso que desde el primer momento (el mandamiento de anotación), se ponga de manifiesto en el Registro de la Propiedad que el crédito que da lugar a la ejecución es el crédito garantizado con la hipoteca que es, de ese modo, objeto de realización. Así lo considero igualmente la Resolución de 23 de julio de 1999, que afirmó la necesidad de hacer constar por nota al margen de la hipoteca ejecutada su relación con la posterior anotación de embargo por la que publicaba la ejecución por los trámites del procedimiento ejecutivo ordinario. Ahora bien, debe tenerse especialmente en cuenta que esa preferencia sobre la carga intermedia lo será únicamente por la inicial responsabilidad hipotecaria, teniendo la anotación de embargo dictada en el procedimiento de ejecución ordinaria su propio rango en cuanto exceda de dicha responsabilidad hipotecaria.

RDGRN de 1 de febrero de 2017 (BOE n.º 45, 22 de febrero):

Respecto a la necesidad de practicar embargo cuando se ejecuta la hipoteca por el procedimiento de ejecución ordinaria, así lo presupone el artículo 127 de la Ley Hipotecaria cuando en relación a los terceros poseedores se establece que «cada uno de los terceros poseedores, si se opusiere, será considerado como parte en el procedimiento respecto de los bienes hipotecados que posea, y se entenderán siempre con el mismo y el deudor todas las diligencias relativas al

proceder a la cancelación de las cargas anteriores a la anotación preventiva de embargo, pero posteriores a la hipoteca, será necesario que desde el primer momento se ponga de manifiesto en el Registro de la Propiedad que el crédito que da lugar a la ejecución es el crédito garantizado con la hipoteca, haciendo constar por nota al margen de la hipoteca su relación con la posterior anotación de embargo. No obstante, esa preferencia sobre la carga intermedia del embargo anotado lo será únicamente por la inicial responsabilidad hipotecaria, teniendo la anotación de embargo su propio rango en cuanto exceda de dicha responsabilidad hipotecaria<sup>23</sup>.

## 2. Obligación de los acreedores anteriores de informar sobre la cuantía de sus cargas si el bien se subasta por una carga posterior

Con carácter previo a la subasta de bienes embargados constituye un requisito *sine qua non* solicitar información al ejecutado y a los acreedores cuyos derechos constan en el registro con anterioridad para que manifiesten si dichos créditos subsisten y en qué cuantía (art. 657 LEC).

---

embargo y venta de dichos bienes (...). Este mismo criterio ha sido defendido por esta Dirección General en Resoluciones de 10 de diciembre de 1997 y 23 de julio de 1999 recogidas en la más reciente de 14 de diciembre de 2015.

En similar sentido: Izquierdo Blanco y Picó i Junoy (2014, pp. 311 y ss.).

Añón Calvete (29 de septiembre de 2017):

La anotación de embargo deberá hacerse constar también por nota marginal en la inscripción de hipoteca, para que conste que el crédito que da lugar al procedimiento de ejecución cuyo embargo se anota es el crédito garantizado con la hipoteca cuyo valor se realiza a través de este procedimiento de ejecución. Finalmente, cuando se expida certificación de cargas del art. 656 LEC, debe hacerse constar por nota marginal en la anotación de embargo como en la inscripción de la hipoteca cuyo valor es objeto de realización, todo ello además de las notificaciones perceptivas a los titulares de derechos de cualquier clase de fecha posterior a la inscripción de hipoteca, tanto los que figuren en la certificación de cargas como los demás que accedan al registro.

<sup>23</sup> La Resolución de la DGRN de 10 de diciembre de 1997 considera que:

Para la cancelación, como consecuencia de la ejecución seguida, de los derechos recayentes sobre el bien rematado constituidos después de la hipoteca que se ejecuta y antes de la anotación del embargo de dicho bien, deber acreditarse: a) Que los respectivos titulares no solo tuvieron conocimiento de la ejecución desde su inicio, sino, también, de que en esta se estaba haciendo valer la hipoteca preferente a sus derechos, y que, por tanto, comportaría la extinción de estos últimos (en otro caso, bien pudieron desentenderse de la notificación al considerar que la ejecución no afectaba a sus derechos inscritos con anterioridad a la anotación de embargo del bien a ejecutar); b) Que de los autos y, consiguientemente, de la publicidad de la subasta resulte claramente que se estaba ejecutando la referida hipoteca, a fin de que los postores no descontaran en sus pujas el importe económico de los derechos intermedios.

En este sentido, el artículo 657 de la LEC establece que:

El Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución se dirigirá de oficio a los titulares de los créditos anteriores que sean preferentes al que sirvió para el despacho de la ejecución y al ejecutado para que informen sobre la subsistencia actual del crédito garantizado y su actual cuantía.

A nuestro juicio, la expresión que utiliza este precepto («titulares de los créditos anteriores que sean preferentes al que sirvió para el despacho de la ejecución») lleva a confusión, pues el letrado de la Administración de Justicia no debe solicitar información a los acreedores con créditos preferentes, sino a los que consten en el registro con anterioridad, con independencia de que sus créditos sean o no preferentes al del ejecutado, dado que no cabe equivocar la preferencia crediticia y la prioridad registral<sup>24</sup>.

El artículo 657 exige a los acreedores anteriores y al ejecutado poner en conocimiento del letrado de la Administración de Justicia una detallada información acerca del crédito garantizado, indicando con la mayor precisión si el crédito subsiste o se ha extinguido por cualquier causa y, en caso de subsistir, qué cantidad queda pendiente de pago, la fecha de vencimiento y, en su caso, los plazos y condiciones en que el pago deba efectuarse. Si el crédito estuviera vencido y no pagado, deberán informar también de los intereses moratorios vencidos y de la cantidad a la que asciendan los intereses que se devenguen por cada día de retraso. Cuando la preferencia resulte de una anotación de embargo anterior, habrán de expresar la cantidad pendiente de pago por principal e intereses vencidos a la fecha en que se produzca la información, así como la cantidad a que asciendan los intereses moratorios que se devenguen por cada día que transcurra sin que se efectúe el pago al acreedor y la previsión de costas.

Con dicha información, el letrado de la Administración de Justicia practicará la liquidación de cargas, o lo que es lo mismo, descontará del valor por el que el bien haya sido tasado el importe total garantizado que resulte de la certificación de cargas o, en su caso, el

---

<sup>24</sup> *La prioridad o rango registral* deriva del orden registral de los asientos, la prioridad nada tiene que ver con el crédito en sí, ya que no es una cualidad del mismo, sino una situación registral, su función es determinar cuáles son los asientos registrales que han de subsistir o ser cancelados como consecuencia de un proceso de ejecución a consecuencia del remate del bien embargado, procediendo la cancelación de los asientos posteriores al gravamen que se ejecuta y subsistiendo los anteriores al regir en el registro la máxima *prior in tempore potior in iure*.

Por el contrario, *el privilegio o preferencia crediticia* es una cualidad no negociable, atribuida al crédito por normas jurídicas de distinto carácter, en atención a criterios de política legislativa, y que origina una anteposición en el pago en caso de concurrencia con otros créditos, siempre que se haga valer por la vía procesal correspondiente; su función se limita a determinar cuál entre varios acreedores de un mismo deudor tiene derecho a cobrar con preferencia a los demás, con cargo a bienes determinados o a todo el patrimonio del deudor (Cfr. Ríos Salmerón [1998, pp. 454 y 455] y Montes Penadés [1998, p. 280]).

que se haga constar en el registro cuando las deudas garantizadas por las cargas anteriores se hayan minorado (art. 666 LEC).

No obstante, para que se pueda tener en cuenta la información facilitada por los acreedores que constan en el registro con anterioridad será necesario que el crédito resulte debidamente identificado y que se acredite que la persona que facilitó la información sobre la disminución de la carga tenía facultades o poderes para vincularle dicha manifestación<sup>25</sup>, es decir, que el acreedor ha contestado por medio de persona con poder suficiente<sup>26</sup>.

## 2.1. Polémica acerca de la existencia de esta obligación en la ejecución hipotecaria

Se suscita el problema de si los artículos 657 y 666 de la LEC resultan de aplicación en el procedimiento hipotecario, pues conforme al artículo 682.2.1.<sup>a</sup> de la LEC, en la escritura de hipoteca debe figurar el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior al 75 % del valor señalado en la tasación. No obstante, para las hipotecas que pueden servir de base y cobertura para la emisión de títulos hipotecarios (es decir, los que se ponen en circulación en el mercado hipotecario, como vía de financiación de las propias entidades), rige lo previsto en el artículo 8.2 del Real Decreto 716/2009, que fija el tipo de la subasta en el 100 % del valor de tasación, y no en el 75 %<sup>27</sup>. Asimismo, el artículo 129.2 a) de la LH (reformado por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de contratos del crédito inmobiliario) establece que el valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta en el procedimiento extrajudicial ante notario no podrá ser inferior al valor señalado en la tasación ni podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, por lo que si en la escritura de hipoteca se prevé poder acudir tanto al procedimiento judicial como al notarial, el valor de subasta del bien deberá ser el 100 % del valor de tasación y no el 75 %.

Si no se cumplen estos presupuestos, la hipoteca se puede entender válidamente constituida, pero no será posible la tramitación del procedimiento de ejecución especial de los artículos 681 y siguientes de la LEC, debiendo el registrador inscribir la hipoteca con dicha

<sup>25</sup> Cfr. Bernabéu Pérez (2007c, p. 52 y 2007b, pp. 64 y ss.).

<sup>26</sup> RDGRN de 21 de junio de 2005.

<sup>27</sup> Artículo 8.2 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo:

La tasación se acreditará mediante certificación de los servicios correspondientes y si se hubiera practicado antes del otorgamiento de la escritura de constitución de la hipoteca, se hará constar en dicha escritura y en la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad. En este caso, el tipo de subasta para el supuesto de ejecución de la hipoteca será necesariamente, como mínimo, dicha valoración.

precisión, sin perjuicio de que el acreedor pueda acudir al procedimiento de ejecución ordinaria o a un juicio declarativo en caso de impago.

Un sector de la jurisprudencia menor<sup>28</sup> y de la doctrina<sup>29</sup> considera que el artículo 682.2.1.º de la LEC contempla, como una especialidad en el procedimiento hipotecario, que las partes pacten en la escritura de constitución de la hipoteca el precio de subasta, por lo que, existiendo una norma específica para la valoración del bien, no es preciso acudir con carácter subsidiario a la normativa establecida en la ejecución dineraria.

No obstante, esta opinión no es unánime, pues a favor de aplicar lo establecido en los artículos 657 y 666 de la LEC en el procedimiento hipotecario se pronuncia otro sector de la doctrina<sup>30</sup> con base en los siguientes argumentos:

- Por un lado, se entiende que el artículo 682.2.1.º, al determinar la necesidad de establecer la tasación del bien en la escritura de hipoteca, equivale al artículo 637 de la LEC, que contempla el modo de tasar el bien en la ejecución ordinaria, pero

<sup>28</sup> AAP de Madrid, Sección 18.ª, núm. 38/2007, de 6 de febrero, rec. núm. 733/2006:

Por ello, si la finalidad del artículo 666 LEC es la regulación de la forma en que han de valorarse los bienes inmuebles para su subasta, es claro que tal precepto es de carácter general en la ejecución pero inaplicable cuando existe norma específica para la ejecución hipotecaria que exige que el precio a efectos de subasta esté determinado en la escritura, de manera que sin tal requisito no sería adecuado ese procedimiento, el cual solo podrá concluir de forma anormal, sin perjuicio de las reglas generales aplicables a todo proceso en el supuesto previsto en el artículo 688.3 LEC. En consecuencia, ha de estimarse que tal y como alegó el apelante, no resultaría aplicable al procedimiento de autos, ejecución hipotecaria, las prescripciones contenidas en el artículo 666 de la LEC, por lo que procede, acogiendo el recurso planteado, dejar sin efecto el Auto impugnado y la providencia de que trae causa, para que en su lugar se continúe el procedimiento con arreglo a lo previsto en los artículos 681 y siguientes de la LEC, como corresponda con arreglo a derecho.

En parecidos términos, autos de las AP de La Coruña, Sección 4.ª, de 24 de abril de 2006; y de Madrid, Sección 18.ª, de 5 de febrero de 2007, y Sección 8.ª, de 1 de febrero de 2010 (rec. núm. 119/2009).

<sup>29</sup> Cfr. Monserrat Molina (2008, pp. 48 y ss.). Este autor considera que, cuando el artículo 682 de la LEC exige que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado para que «sirva» de tipo en la subasta, dicha expresión es sinónima de que «sea» el tipo de la subasta.

Montero Aroca (2009, p. 355). Este profesor se muestra en contra de que el artículo 666 se aplique a la ejecución hipotecaria partiendo del argumento de la literalidad del artículo 682.2.1.º de la LEC, que establece que en la escritura de constitución de la hipoteca se debe determinar el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta.

Martínez de Santos (2010, pp. 280 y 281, y 2013, pp. 80 y ss.). En opinión de este autor, la liquidación de cargas no se realiza en las ejecuciones hipotecarias.

<sup>30</sup> Cfr. Blasco Gascó (2000, p. 468). Fajardo Fernández (2001, p. 536). Rives Seva (2005, p. 43). Bernabéu Pérez (2007a, p. 67). Adán Domènech (2009a, pp. 113 y ss.; 2008, p. 260, y 2009b, p. 163 y ss.). Izquierdo Blanco y Picó i Junoy (2014, p. 62 y ss.).



no deja sin efecto lo dispuesto en los artículos 657 y 666 de la LEC, los cuales se deben considerar aplicables.

- Por otro lado, se alega que el artículo 681 de la LEC remite a lo previsto en el título IV del Libro III, relativo a la ejecución dineraria, con las especialidades establecidas en el capítulo V de dicho título, en donde no se encuentra ningún precepto que exceptúe estos trámites.

A nuestro juicio, lo equitativo sería que si disminuyeran o desaparecieran las cargas anteriores que se tuvieron en cuenta para fijar el valor de tasación del bien, se actualizara dicho valor a efectos de subasta; el problema es que esta interpretación se aparta de la literalidad del apartado primero del artículo 682.2. de la LEC. Una solución intermedia podría venir por solicitar información a los acreedores anteriores y al ejecutado acerca de la minoración de las cargas que constan con carácter previo en el registro, no para descontar su importe del valor de tasación, conforme al artículo 666 de la LEC, sino en aras de hacerlo constar en el Portal de Subastas, ya que podría incentivar la concurrencia de postores el hecho de que los gravámenes anteriores fueran menores de los que figuran en el registro.

En todo caso, si el acreedor con garantía hipotecaria decide reclamar su crédito por medio de una ejecución ordinaria, en vez de por una hipotecaria, será necesario que un perito tase el bien, salvo acuerdo de las partes acerca de su valor, y se deberán seguir los trámites de los artículos 657 y 666 de la LEC, es decir, solicitar información al ejecutado y a los acreedores anteriores acerca de la subsistencia y cuantía de las cargas que constan en el registro con posterioridad y practicar la liquidación de cargas.

## 2.2. Modo de hacer constar en el registro la minoración de cargas de los acreedores anteriores

De conformidad con lo previsto en el párrafo segundo del artículo 657 de la LEC, a la vista de lo que el ejecutado y los acreedores anteriores declaren sobre la subsistencia y cuantía actual de los créditos, si hubiera conformidad sobre ello, el letrado de la Administración de Justicia encargado de la ejecución, a instancia del ejecutante, expedirá los mandamientos que procedan a los efectos previstos en el artículo 144 de la LH. De existir disconformidad, les convocará a una vista ante el tribunal, que deberá celebrarse dentro de los tres días siguientes, resolviéndose mediante auto, no susceptible de recurso, en los cinco días siguientes. Los interesados deberán aportar la prueba documental que a su derecho convenga, aunque el juez también podrá de oficio reclamar la documentación precisa antes de decidir (*v. gr.* un exhorto al órgano judicial en que se tramiten los otros procesos de ejecución o un oficio a la autoridad administrativa en que se sigan los apremios administrativos por las cargas anteriores).

Una vez determinada la cantidad que falte por abonar de los créditos que constan en el registro con anterioridad, surge el problema de cómo interpretar la remisión que el artículo



657.2 de la LEC realiza al artículo 144 de la LH, o lo que es lo mismo, cómo hacer constar en el registro, a instancia del ejecutante, que las cargas anteriores se han minorado o que no subsisten, si practicando una nueva inscripción, una cancelación total o parcial o mediante una nota marginal.

La DGRN<sup>31</sup> en la Instrucción de 12 de diciembre de 2000 consideró que:

En cuanto al asiento procedente para hacer constar la manifestación de los acreedores anteriores al gravamen que se ejecuta, sobre subsistencia y cuantía de los créditos, a que se refiere el artículo 657 de la nueva Ley será una nota marginal (cfr. por analogía artículo 240 del Reglamento Hipotecario), cuya vigencia será la del asiento de inscripción o anotación preventiva a cuyo margen se practique.

No obstante, la DGRN en la Resolución de 21 de junio de 2005 entiende que a los efectos de los artículos 144 de la LH y 657.2 de la LEC el pago de parte de la obligación garantizada con una hipoteca que consta con anterioridad a una anotación preventiva de embargo que va a ser objeto de ejecución puede hacerse constar bien por cancelación bien por nota marginal, pero que para que pueda figurar por cancelación, han de observarse todas las garantías que establece la ley a favor de los titulares de los derechos inscritos, ya que conforme al artículo 82 de la LH las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública no se cancelan sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos<sup>32</sup>.

De todos modos, el mayor problema que plantea el artículo 657.2 es que subordina la expedición de los mandamientos al Registro para modificar las cargas anteriores a la previa petición del ejecutante, defecto legal que se agrava porque dicha minoración o extinción solo podrá tenerse en cuenta en la liquidación de cargas si cuenta con el oportuno reflejo registral<sup>33</sup>.

<sup>31</sup> La DGRN ha sido suprimida en la nueva organización del Ministerio de Justicia (art. 2.2 del Real Decreto 139/2020, de 28 de enero, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales). Actualmente sus funciones las ejerce la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

<sup>32</sup> En el caso concreto de esta resolución, no se considera procedente la cancelación parcial, pues el mandamiento judicial presentado no era adecuado para ello, ya que ni tenía la consideración de sentencia ni constaba que hubiera prestado su consentimiento a la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción (es decir, la entidad de crédito) o su representante legítimo. La DGRN analiza si, al no proceder la cancelación parcial, podía practicarse la nota marginal a que se refiere el artículo 240 del RH, lo que en el caso concreto tampoco se acuerda, pues para practicar dicha nota es necesario que el acreedor anterior haya contestado por persona con poder suficiente, ya que el reconocimiento del pago parcial supone igualmente la disminución de las facultades del titular de la hipoteca en el momento de exigir el pago del préstamo.

<sup>33</sup> Cfr. Casero Linares (2010, p. 2.867).

Con base en la literalidad legal, si el ejecutante no ha solicitado expresamente que la minoración de cargas manifestada por los acreedores anteriores se haga constar en el registro, se obliga al letrado de la Administración de Justicia a practicar la liquidación conforme a unos datos que no se corresponden con la realidad<sup>34</sup>.

Para paliar este problema un sector de la jurisprudencia menor<sup>35</sup> y de la doctrina<sup>36</sup> considera que lo que se debe descontar del valor de tasación es la deuda real, actual y vigente que a su favor tiene el acreedor anterior, de tal manera que si lo que consta inscrito o anotado en el Registro de la Propiedad difiere de la realidad de la cuantía de las cargas pendientes sobre la finca, es a esta realidad a la que habrá que estar para practicar la liquidación de cargas y no a la cantidad que resulte del asiento registral, ya que de no entenderlo así, se estaría eludiendo el espíritu y la finalidad de la Ley procesal, dado que resulta escasamente razonable que el juzgado actúe con desconocimiento de cuantos datos, circunstancias o hechos relevantes para la ejecución consten en el proceso porque tales hechos no hayan tenido reflejo registral.

### 2.3. Perjuicios que sufre el acreedor anterior si facilita una información errónea

El acreedor que consta en el registro con anterioridad debe asegurarse de que la información acerca de la cuantía y subsistencia de su crédito es veraz, porque si erróneamente manifiesta que su crédito se ha extinguido o minorado y dicha información se hace constar en el registro (arts. 657.2 LEC y 144 LH), resulta vinculante para el mismo<sup>37</sup>.

<sup>34</sup> En este sentido la SAP de Toledo, Sección 1.<sup>a</sup>, núm. 51/2009, de 29 de septiembre, rec. núm. 31/2009 (SP/AUTRJ/484877) declara que no cabe descontar sin más en la liquidación de cargas lo que el acreedor anterior informe en el trámite previsto en el artículo 657.1 de la LEC, sino que hay que restar lo que, con base en tal información previa, termine constando en el Registro de la Propiedad, lo que se justifica por el principio jurídico básico de concordancia del registro con la realidad, y así se deduce de la referencia del artículo 657.2 de la LEC al artículo 144 de la LH, según el cual cualquier modificación de la eficacia de una obligación hipotecaria no surte efectos frente a terceros si no se hace constar en el registro con nueva inscripción (cancelación total o parcial) o por nota marginal según proceda.

<sup>35</sup> Autos de las AP de Sevilla, Sección 5.<sup>a</sup>, de 3 de marzo de 2006 (rec. núm. 822/2006); Murcia, Sección 5.<sup>a</sup>, de 2 de septiembre de 2003 (rec. núm. 269/2003, núm. de resolución 66/2003); y de Barcelona, Sección 14.<sup>a</sup>, de 15 de marzo de 2006 (rec. núm. 636/2005, núm. de resolución 79/2006); y SAP de Madrid, Sección 18.<sup>a</sup>, de 11 de octubre de 2018 (rec. núm. 375/2018, núm. de resolución 339/2018).

<sup>36</sup> Cfr. Sabater Sabaté (2012, p. 125) y López Chocarro (5 de noviembre de 2019).

<sup>37</sup> SAP de Valencia, Sección 7.<sup>a</sup> de 19 de julio de 2006, rec. núm. 360/2006, núm. de resolución 450/2006. En esta sentencia se da primacía a la nota practicada en el registro, ex artículo 144 de la LH y 657.2 de la LEC, dado que la entidad bancaria titular de una hipoteca anterior había manifestado que no se le debía cantidad alguna, siendo que, por el contrario, había cedido dicho crédito a un tercero. En consecuencia, la AP considera que el adquirente del bien en la subasta no se debe subrogar en la carga hipotecaria.

La DGRN<sup>38</sup> considera que la minoración de responsabilidad que publica el registro no es un mero dato informativo, sino que supone una manifestación de la llamada publicidad material, provocando los efectos derivados de los principios hipotecarios, y de las presunciones de veracidad y exactitud de los asientos registrales.

Cuando la información errónea ha accedido al registro ocasiona las siguientes consecuencias:

Si se saca el bien a pública subasta por una carga posterior, el adquirente del mismo tan solo se subrogará en la carga anterior por la cuantía que conste en el registro, dado que el apartado 3 del artículo 613 de la LEC predica que la responsabilidad de los terceros poseedores que hubieran adquirido los 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 aquellos hubieran inscrito su adquisición, pudiendo liberar el bien abonando tan solo esos importes (art. 662.3 LEC).

Asimismo, los acreedores inscritos con posterioridad podrán subrogarse en la posición del acreedor anterior satisfaciendo, antes del remate, el importe del crédito, intereses y costas, dentro del límite de responsabilidad que resulte del registro (art. 659.3 LEC), para lo que se tendrá en cuenta la modificación efectuada, conforme a los artículos 657.2 de la LEC y 144 de la LH, basada en una información errónea.

Por lo demás, y lo que es más traumático, si el acreedor anterior es titular de una hipoteca e inicia la ejecución hipotecaria por una cantidad superior a la que se ha hecho constar en el registro (por haber manifestado por error que se le debía una cantidad menor), una vez subastado el bien, el adjudicatario no va a poder inscribir el decreto de adjudicación ni cancelar las cargas posteriores. En este sentido, en la Resolución de la DGRN de 7 de marzo de 2012 se resuelve un recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador por la que deniega la práctica de la inscripción de un testimonio del decreto de adjudicación, así como de un mandamiento de cancelación de la hipoteca que se ejecuta y de las cargas posteriores que gravan la finca, por haberse incoado la ejecución por cantidades superiores a las que constaban en el registro, según nota marginal derivada de un procedimiento de ejecución de un embargo posterior, en la que se indicaba que el capital pendiente se había minorado. La DGRN rechaza que se pueda valorar en el procedimiento gubernativo si ha sido correcta la práctica en su día de la nota marginal referida, pues una vez practicado un asiento, se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos. En esta resolución se analiza el valor de la nota que se puede practicar conforme a los artículos 657. 2 de la LEC y 144 de la LH, declarando que la minoración de responsabilidad

<sup>38</sup> RDGRN de 7 de marzo de 2012.

que publica el registro no es un mero dato informativo, sino que supone una manifestación de la llamada publicidad material, provocando los efectos derivados de los principios hipotecarios, y de las presunciones de veracidad y exactitud de los asientos registrales, por lo que si en el procedimiento hipotecario se ha reclamado una cantidad superior a la cifra de responsabilidad hipotecaria que constaba por dicha nota marginal, no cabe la cancelación de las cargas posteriores, no pudiendo tampoco inscribirse el testimonio del decreto de adjudicación separadamente del mandamiento de cancelación de cargas en el procedimiento de ejecución hipotecaria (art. 133 LH).

## 2.4. Acreedores anteriores que no facilitan la información que se les solicita

Si los acreedores anteriores no facilitan la información que se les interesa, el texto legal no prevé cómo se debe proceder, toda vez que el artículo 657 de la LEC se limita a prescribir que, transcurridos 10 días desde el requerimiento al ejecutado y a los acreedores sin que ninguno de ellos haya contestado, se entenderá que la carga, a los solos efectos de la ejecución, «se encuentra actualizada al momento del requerimiento en los términos fijados en el título preferente».

Parte de la doctrina<sup>39</sup> mantiene que el silencio de los acreedores anteriores y del ejecutado ha de entenderse como una conformidad presunta, de manera que se habrá de valorar la carga según el estado registral<sup>40</sup>, por lo que si la carga anterior es una hipoteca, se debe deducir del avalúo del bien los límites garantizados que gravan la finca por capital, intereses y costas según consta en la certificación registral<sup>41</sup>. No obstante, también se defiende que si la carga anterior es un crédito hipotecario y, por ejemplo, hace 16 meses desde que se devengó la primera cuota, se habrá de presumir que esas cuotas se han pagado<sup>42</sup>.

A nuestro juicio, la solución más adecuada es descontar la carga según consta en el registro. En este sentido, en la Resolución de 24 de octubre de 2016 se desestima el recurso contra la negativa del registrador de hacer constar, por nota al margen en una hipoteca de máximo, que la cantidad adeudada era cero, toda vez que la entidad bancaria había guardado silencio, no informando sobre el importe debido.

No obstante, esta solución tampoco resulta satisfactoria, ya que se puede llegar a sacar a subasta un bien por un importe muy distinto al real, por descontarse de su valor de ta-

<sup>39</sup> Cfr. Ferrer Gutiérrez (2010). Este autor considera que, para dar por cierta y actual la carga publicitada, es necesario que tanto ejecutado como acreedores guarden silencio, pues, de hacer alguno de ellos una manifestación de inexactitud de aquellas, habrá que concretar la nueva situación, lo que únicamente puede llevarse a cabo por el tribunal, previa celebración de la vista.

<sup>40</sup> Cfr. Martínez de Santos (2010, p. 285) y (2011, p. 71).

<sup>41</sup> Cfr. Sabater Sabaté (2012, p. 157).

<sup>42</sup> Cfr. Bernabéu Pérez (2010, p. 59).

sación gravámenes que, aunque figuran en la certificación de cargas, ya no existen o se han minorado considerablemente, y ello por el mero silencio de los acreedores anteriores, pues, aunque bien es cierto que desde la reforma de la LEC por la Ley 13/2009 también se solicita información al ejecutado sobre las cargas anteriores subsistentes, el legislador no ha tenido en cuenta que no siempre este se halla en paradero conocido, y si se realiza el requerimiento por edictos, difícilmente va a poder facilitar dicha información.

A nuestro juicio, antes de sacar el bien a subasta por un valor de liquidación irreal, por no haberse recibido la información solicitada, podría resultar oportuno que, cuando el acreedor anterior lo fuere por una anotación preventiva de embargo o una hipoteca que hubiere dado lugar a la iniciación de un procedimiento judicial, se obtuviera dicha información por vía indirecta, remitiendo un exhorto al órgano judicial que conozca del procedimiento.

En todo caso, si solo respondiera al requerimiento el ejecutado, consideramos que no se podrá hacer constar la disminución de la deuda de la carga anterior en el registro, ni tenerla en cuenta en la liquidación de cargas, sin remitir nuevo oficio al acreedor o acreedores anteriores para que corrobore dicha información.

### **3. Perjuicios que ocasiona al acreedor que consta en el registro con anterioridad el hecho de que el bien sea adquirido por un tercero en una subasta por una carga posterior**

Al acreedor cuya hipoteca o anotación preventiva de embargo consta con anterioridad en el registro no le es indiferente que el bien sea subastado en otra ejecución por un gravamen posterior. Bien es cierto que los artículos 668.2. II y 670.5 de la LEC establecen que quien resulte adjudicatario del bien inmueble habrá de aceptar la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere, pero la responsabilidad se produce en cuanto a la carga, no respecto de la deuda, y además la responsabilidad del tercero se encuentra limitada, aunque de distinta manera en la ejecución ordinaria que en la hipotecaria.

#### **3.1. Ejecución ordinaria**

Como regla general en la ejecución ordinaria, a diferencia de en la hipotecaria, con lo obtenido en la enajenación forzosa del inmueble embargado el ejecutante tiene derecho a cobrar la totalidad de lo que se le debe, es decir, principal e intereses y costas definitivos, y no solo los presupuestados que figuren en la anotación preventiva de embargo<sup>43</sup>.

<sup>43</sup> Esta interpretación se infiere de lo previsto en el artículo 613.2 de la LEC, el cual, con una claridad meridiana, establece que sin estar completamente reintegrado el ejecutante del capital e intereses de su crédito

No obstante, en el supuesto de que el bien haya pasado a un tercer poseedor que lo haya adquirido en otra enajenación forzosa por una carga posterior, el ejecutante tan solo podrá cobrar, con el dinero obtenido en la subasta celebrada a su instancia, hasta el límite de las cantidades consignadas en la anotación preventiva de embargo en el momento en que el tercer adquirente hubiera inscrito su adquisición (art. 613.3 LEC); lo que confirma la idea de que los acreedores que constan en el registro con anterioridad pueden verse perjudicados si a consecuencia de otras cargas posteriores se subasta el bien.

Para evitar este perjuicio, es conveniente que hagan 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 esta (art. 613.4), ya que dicha cautela les salvaguarda frente a los que adquieran el bien en otra ejecución como consecuencia de la realización de una carga posterior, cuyo límite de responsabilidad es lo que figure en el registro en el momento de inscribir su adquisición (art. 613.3 LEC)<sup>44</sup>.

No obstante, parte de la doctrina<sup>45</sup> efectúa una interpretación correctora del artículo 613.3 de la LEC, defendiendo que la limitación de responsabilidad del tercer poseedor que hubiera adquirido el bien en otra ejecución con una anotación preventiva de embargo anterior no siempre puede operar hasta el importe de lo que figurara en el registro en dicha anotación en el momento de inscribir su adquisición, pues si existían datos que acreditaran la posibilidad efectiva de que la cantidad que constaba para intereses y costas no iba a ser suficiente para cubrir estos conceptos, el tercer adquirente del bien debía responder por la totalidad de los intereses y de las costas que se devengarán en el procedimiento en que se hubiera practicado dicha anotación preventiva de embargo. En este sentido, la Sala 1.<sup>a</sup> del Tribunal Supremo, en la sentencia núm. 824/2013, de 18 de diciembre (rec. núm. 8/2011), no entiende incurso en error judicial el pronunciamiento de un juzgado que consideró que la limitación de responsabilidad que predica el artículo 613.3 de la LEC solo puede beneficiar al tercer poseedor que reúna los requisitos del artículo 34 de la LH.

## 3.2. Ejecución hipotecaria

En la ejecución hipotecaria, a diferencia de en la ordinaria, como regla general el ejecutante solo puede cobrar hasta el límite de la cobertura hipotecaria, aunque haya sobrante y

---

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 una tercería de mejor derecho.

<sup>44</sup> Aunque el embargante no haga constar en la anotación preventiva de embargo el incremento de la cantidad inicial por haberse devengado nuevos intereses o costas (art. 613.4 LEC), no se va a ver perjudicado frente a los acreedores que figuren en el registro con posterioridad, ya que estos no van a poder percibir el sobrante sin haber cobrado aquel completamente lo que se le adeuda.

<sup>45</sup> Cfr. Cachón Cadenas (2000, p. 3107). En este mismo sentido: Gimeno y Gómez Lafuente (22 de febrero de 2002), pp. 1-5; Vegas Torres (2001, p. 1.075).

el deudor le siga adeudando cantidades por encima de dicha cobertura (art. 692 LEC). No obstante, en el caso de que el propietario del bien hipotecado en el momento de la subasta fuera el propio deudor, una vez satisfechos, en su caso, los créditos inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca, así como los embargantes del sobrante, y siempre que dicho deudor no se encuentre en situación de concurso, el acreedor podrá cobrar todo lo que se le adeuda. Bien es cierto que podría ponerse en tela de juicio que, siendo el deudor el dueño del bien en el momento de la subasta, deba responder de lo que exceda de la cobertura hipotecaria, habida cuenta de que esta cantidad no se le ha reclamado en la demanda ejecutiva; no obstante, compartimos las opiniones doctrinales<sup>46</sup> que consideran acertadas estas previsiones legales en aras de evitar que el acreedor deba acudir a otro proceso<sup>47</sup>.

Por el contrario, cuando el bien perteneciere en el momento de la subasta a persona distinta al deudor, por ejemplo, un tercero que lo hubiera adquirido en una subasta a consecuencia de una carga posterior, en modo alguno la cantidad percibida por el ejecutante en el procedimiento hipotecario podrá exceder de la cobertura hipotecaria, por lo que, una vez pagados los acreedores posteriores, si todavía hubiere sobrante, este se devolverá al titular del bien en el momento de la subasta, todo ello sin perjuicio de que el acreedor para cobrar el resto pueda ejercitar una acción personal contra el deudor y, en su caso, contra el fiador<sup>48</sup>.

El problema es que si se devuelve el sobrante a un tercer poseedor que hubiere adquirido el bien en un acto de disposición voluntario después de que en el procedimiento hipotecario se hubiera expedido la certificación de cargas, se puede franquear una puerta al fraude, dado que el ejecutado podría transmitir la finca a otra persona con el único objeto de poder recibir el sobrante a través de la persona interpuesta<sup>49</sup>.

En el procedimiento ordinario en principio este problema no se plantea, pues la opinión mayoritaria<sup>50</sup> defiende que la responsabilidad del tercer poseedor de bienes embargados respecto a las anotaciones preventivas que constan en el registro con anterioridad se limita a la cantidad que figure en el registro en el momento de inscribir su adquisición únicamente si ha adquirido el bien en una enajenación forzosa, pero no si hubiera adquirido el bien embargado en un acto de disposición voluntario, en cuyo caso responderá de todo lo que se adeude en los procedimientos que hubieran suscitado esas anotaciones preventivas con las que carga (art. 613.3 LEC).

<sup>46</sup> Cfr. Adán Domènech (2009c, pp. 134 y ss.).

<sup>47</sup> AAP de Mallorca, Sección 4.ª, de 14 de febrero de 2019.

<sup>48</sup> Para que el acreedor pueda iniciar una posterior ejecución ordinaria contra el fiador es necesario que se le haya notificado la demanda inicial del procedimiento hipotecario (art. 685.5 de la LEC).

<sup>49</sup> Cfr. Sastre Papiol (2000, p. 449).

<sup>50</sup> Cfr. Gómez Gállego (2000, p. 1877). Franco Arias (2000, pp. 3226 y ss.). Fidalgo Iglesias (2003, p. 823). Espejo Lerdo de Tejada (2005, p. 220). Bernabéu Pérez (2006, p. 51; 2008, p. 46, y 2009, pp. 52 y ss.).

No obstante, esta tesis no es unánime, pues otro sector doctrinal<sup>51</sup> defiende la conveniencia de que todo tercer poseedor de bienes embargados (y no solo el que hubiera adquirido el bien en una enajenación forzosa) tenga como límite de responsabilidad la cantidad que figura en el registro en el momento de inscribir su adquisición, opinión que a nuestro juicio, *de lege data*, no puede mantenerse, pues pudiere ocasionar conductas fraudulentas por parte del deudor, que podría verse en la tentación de transmitir el inmueble a un tercero en aras de congelar la cuantía fijada en el auto despachando ejecución en concepto de intereses y costas o incluso de principal, evitando tener que responder de nuevos vencimientos o del crédito del tercerista cuyo mejor derecho fuera declarado preferente respecto del ejecutante.

<sup>51</sup> Cfr. Díaz Martínez, A. (2001, p. 266). Esta autora entiende que hubiera sido preferible que el legislador hubiese previsto esta limitación de responsabilidad para todo tercer poseedor de bienes embargados y no solo para el que hubiera adquirido el bien en una enajenación forzosa, máxime cuando el ejecutante, de conformidad con lo previsto en el apartado cuarto del artículo 613 de la LEC puede solicitar la constancia registral de las cantidades que se vayan devengando en concepto de intereses y costas.

En parecidos términos, se considera que se debe otorgar un tratamiento homogéneo al tercer poseedor, limitando la responsabilidad del bien embargado a las cantidades que figuren anotadas cuando este inscriba su adquisición, tanto si adquirió el bien en otra ejecución, como cuando fuere otro el origen de su adquisición, por lo que, en todo caso, la responsabilidad del tercer poseedor debe quedar limitada a la cantidad que figure en la anotación preventiva de embargo en la fecha en que inscribió su derecho en el registro (García García, 2000, pp. 22 y ss.). A favor de esta tesis se alega que, dado que la anotación preventiva de embargo enerva la fe pública registral de los terceros que adquieran el bien trabado, resulta razonable que dicha consecuencia se produzca dentro de los términos de la anotación y no más allá de lo anotado, porque entonces, más que enervar la fe pública registral, la anotación preventiva de embargo desembocaría en situaciones de absoluta desinformación sobre el bien o de información acerca de una situación de inseguridad jurídica; además, si el adquirente del bien desconociera el alcance cuantitativo de la traba, no se encontraría en condiciones de apreciar la conveniencia de la adquisición (Martínez Escribano, 2006, pp. 93, 103 y 115).

Sobre este particular, véase también: VV. AA. Encuesta Jurídica: «a) ¿Qué cantidad debe ser satisfecha por el ejecutado antes de la aprobación del remate de bienes inmuebles para liberarlos y alzar los embargos? b) ¿Y si quien pretende liberar los bienes es un tercero?». *Revista sepinNET Enjuiciamiento Civil*, 88, 2008, p. 14. En cuanto a la pregunta a), todos los encuestados se pronunciaron a favor de que el ejecutado respondiera de la totalidad; sin embargo, respecto de la pregunta b), dos opinaron que el tercero debe responder de la totalidad, otros dos que depende de la situación del tercero o de si adquirió los bienes en otra ejecución, y los dos restantes que solo responderá el tercero de las cantidades anotadas en el registro.



## Referencias bibliográficas

- Adán Domènech, F. (2008). Aspectos problemáticos de la ejecución hipotecaria. Una visión jurisprudencial. En M. Cachón Cadenas y J. Picó i Junoy (Coords.), *La ejecución Civil. Problemas actuales*. Atelier.
- Adán Domènech, F. (2009a). *La ejecución hipotecaria*. Barcelona.
- Adán Domènech, F. (2009b). La práctica forense de la ejecución hipotecaria. Respuestas a sus principales problemas de aplicación. *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*.
- Adán Domènech, F. (2009c). La satisfacción completa del acreedor hipotecario en la ejecución hipotecaria. *Justicia*, 3-4.
- Añón Calvete, J. (29 de septiembre de 2017). Ejecución de hipoteca en procedimiento declarativo (Comentario a la RDGRN de 1 de febrero de 2017). *Noticias Jurídicas*.
- Bernabéu Pérez, I. C. (2006). El límite de responsabilidad del tercer poseedor. Especial referencia al apartado tercero del Art. 613. *Práctica de Tribunales*, 24.
- Bernabéu Pérez, I. C. (2007a). La aplicación del Art. 666 a la ejecución hipotecaria. *Práctica de Tribunales*, 43.
- Bernabéu Pérez, I. C. (2007b). La información de cargas extinguidas o aminoradas. Su alcance registral. *Práctica de Tribunales*, 43.
- Bernabéu Pérez, I. C. (2007c). La valoración de los bienes inmuebles en la subasta y su acceso al Registro de la Propiedad. *Práctica de Tribunales*, 35.
- Bernabéu Pérez, I. C. (2008). La liberación del bien embargado por el tercer poseedor. *Práctica de Tribunales*, 45.
- Bernabéu Pérez, I. C. (2009). Alcance del art. 613.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con la anotación preventiva de embargo. *Práctica de Tribunales*, 57.
- Bernabéu Pérez, I. C. (2010). La nueva regulación de la información de cargas extinguidas o aminoradas. *Práctica de Tribunales*, 69.
- Bernabéu Pérez, I. C. (2013). La obligatoriedad de llamar al proceso de ejecución hipotecaria al titular registral de la finca. La Sentencia del Tribunal Constitucional 70/2013, de 8 de abril de 2013. *Práctica de Tribunales*, 103.
- Blasco Gascó, F. (2000). *La hipoteca inmobiliaria y el crédito hipotecario*. Tirant lo Blanch.
- Cachón Cadenas, M. J. (1991). *El embargo*. Bosch.
- Cachón Cadenas, M. J. (2000). Comentario al art. 613. En A. M. Lorca Navarrete (Coord.) y V. Guilarte Gutiérrez (Dir.), *Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil* (T. III). Lex Nova.
- Casero Linares, L. (2010). *Los procesos civiles* (J. Garberí Llobregat, Dir.). Bosch.
- Díaz Martínez, A. (2001). *La ejecución forzosa sobre inmuebles en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. Aspectos civiles y registrales*. Aranzadi.
- Espejo Lerdo de Tejada, M. (2005). *Efectos jurídico-reales del embargo de inmuebles en la LEC*. Thomson-Civitas.
- Fajardo Fernández, J. (2001). Comentario al art. 682. En F. Cerdón Moreno, T. Armenta Deu, J. Muerza Esparza e I. Tapia Fernández (Coords.), *Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil*. Thomson Reuters Aranzadi.
- Ferrer Gutiérrez, A. (2010). Comentario al art. 657. Información de cargas extinguidas o aminoradas. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Sepín.
- Fidalgo Iglesias, M. V. (2003). La ejecución ordinaria. Especial referencia al embargo y a la subasta de bienes. *Estudios Jurídicos* (T. I).

- Franco Arias, J. (2000). Comentario al art. 662. En V. Guilarte Gutiérrez (Dir.) y A. M. Lorca Navarrete (Coord.), *Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil* (T. III). (2.<sup>a</sup> ed.). Lex Nova.
- García García, J. M. (2000). La anotación de embargo en la nueva LEC. *Lunes* 4,30, 273.
- García Vila, J. A. (2014). La posición procesal del tercer poseedor de finca hipotecada. <https://www.notariosyregistradores.com>.
- Gimeno y Gómez Lafuente, J. L. (22 de febrero de 2002). El embargo y los terceros. El principio de determinación registral y el Art. 613.3 de la nueva LEC 1/2000. *Diario La Ley*, 5488.
- Gómez Gállego, F. J. (2000). La normalización del derecho hipotecario procesal. La ejecución ordinaria e hipotecaria en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. *RCDI*, 659.
- Izquierdo Blanco, P. y Picó i Junoy, J. (Dir.). (2014). *Manual de actuaciones frente a la ejecución hipotecaria inminente*. Bosch.
- López Chocarro, I. (5 de noviembre de 2019). La liquidación de cargas como paso previo a la subasta judicial. Problemas prácticos y posibles fraudes que justifican una futura reforma. Análisis arts. 657.2 y 666.2 de la LEC. *Diario La Ley*. Wolters Kluwer, 9511.
- Martínez Escribano, C. (2006). *Eficacia del embargo y su alcance frente a terceros*. Thomson Aranzadi.
- Martínez de Santos, A. (2010). *Cuestiones prácticas sobre la vía de apremio en el proceso de ejecución civil*. La Ley.
- Martínez de Santos, A. (2011). Los oficios de averiguación del art. 657 LEC. *Práctica de Tribunales*, 82.
- Martínez de Santos, A. (2013). *Sobre la ejecución hipotecaria inmobiliaria, ¿puede evitarse la ruina del ejecutado?* Foro Jurídico.
- Montserrat Molina, P. E. (2008). Aplicación del Art. 666 de la LEC a la ejecución sobre bienes hipotecados. *Práctica de Tribunales*, 51.
- Montero Aroca, J. (2009). *Tratado de ejecuciones hipotecarias*. Tirant lo Blanch.
- Montes Penadés, V. L. (1998). *Derecho Civil. Obligaciones y contratos* (coord. M. R. Valpuesta Fernández). Tirant lo Blanch.
- Ríos Salmerón, B. (1998). Tercería de mejor derecho y protección del crédito salarial. (Ejemplar dedicado a Puntos críticos en ejecución de sentencias. Recurribilidad de las resoluciones judiciales. Especial referencia a la suplicación). *Cuadernos de Derecho Judicial*, VIII. CGPJ.
- Rivas Torralba, R. (2001). *Aspectos registrales del nuevo proceso de ejecución*. Centro de Estudios Registrales. Fundación Beneficencia et Peritia Iuris.
- Rives Seva, J. M. (2005). Tasación de bienes sujetos a ejecución hipotecaria. *Práctica de Tribunales*, 22.
- Rodríguez Serrano, P. (2009). Alcance del embargo anotado. Especial referencia al apremio Administrativo. *Actualidad Civil Jurisprudencia*, 1. Wolters Kluwer.
- Sabater Sabaté, J. M. (2012). *La liquidación de cargas en el proceso de ejecución*. [Tesis doctoral]. Universitat Rovira i Virgili.
- Sastre Papiol, S. (2000). Ejecución de bienes hipotecados. En J. Alonso-Cuevillas Sayrol (Coord.), *Instituciones del Nuevo Proceso Civil. Comentarios sistemáticos a la Ley 1/2000* (Vol. III). Difusa.
- Vegas Torres, J. (2001). Comentario al art. 613. *Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil*. Civitas.