



Roj: **STS 1476/2021 - ECLI:ES:TS:2021:1476**

Id Cendoj: **28079110012021100211**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **20/04/2021**

Nº de Recurso: **4928/2017**

Nº de Resolución: **215/2021**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JUAN MARIA DIAZ FRAILE**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 215/2021**

Fecha de sentencia: 20/04/2021

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 4928/2017

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 08/04/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. Juan María Díaz Fraile

Procedencia: AUD.PROVINCIAL SECCION N. 25

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

Transcrito por: COT

Nota:

CASACIÓN núm.: 4928/2017

Ponente: Excmo. Sr. D. Juan María Díaz Fraile

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 215/2021**

Excmos. Sres.

D. Ignacio Sancho Gargallo

D. Rafael Sarazá Jimena

D. Pedro José Vela Torres

D. Juan María Díaz Fraile

En Madrid, a 20 de abril de 2021.

Esta sala ha visto el recurso de casación respecto de la sentencia 315/2017, de 9 de octubre, dictada en grado de apelación por la Sección Vigésimoquinta de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio ordinario n.º 699/2015 del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Torrejón de Ardoz, sobre



inoponibilidad de una adjudicación en procedimiento de apremio administrativo a los cesionarios de un crédito objeto de reclamación en una ejecución ordinaria que dio lugar a un embargo anterior al provocado por el procedimiento administrativo de apremio.

Es parte recurrente Inversiones Buenavista, S.L. y Desarrollo de Patrimonios Participados, S.L., representado por el procurador D. Julio Cabellos Albertos y bajo la dirección letrada de D. Javier Maestre Gómez.

Es parte recurrida la sociedad mercantil Garyerán S.L. y D. Juan Francisco, representados por la procuradora D.ª Susana Linares Gutiérrez y bajo la dirección letrada de D. Juan Francisco Marzal Gil.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Juan María Díaz Fraile.

## ANTECEDENTES DE HECHO

1.- El procurador D. Julio Cabellos Albertos, en nombre y representación de Inversiones Buenavista, S. L. y Desarrollo de Patrimonios Participados, S.L., interpuso demanda de juicio ordinario contra D. Juan Francisco y las mercantiles Dayersu, S.L. y Garyeran, S.L., en la que concluía suplicando dicte sentencia por la que:

"Declare que la adjudicación de los demandados en el expediente administrativo de apremio n° NUM000, de la finca registral n° NUM001 inscrita en el Registro de la Propiedad n° 2 de Torrejón de Ardoz, no es oponible a nuestros representados, y que por tanto el embargo trabado sobre dicha finca en el procedimiento ejecutivo 409/1995 seguido en el Juzgado de Primera Instancia n° 4 de Torrejón de Ardoz, sigue vigente de tal forma que dicho procedimiento de ejecución puede continuar contra dicho bien embargado, y que los demandados y futuros titulares registrales de cualquier derecho sobre la citada finca deben soportarlo, pudiendo en su caso intervenir en el mismo como terceros poseedores.

"Declare que como consecuencia de lo anterior dicha finca registral n° NUM001, está afecta a la totalidad de las responsabilidades económicas que por principal, intereses y costas se están reclamando en el procedimiento ejecutivo 409/1995 seguido en el Juzgado de Primera Instancia n° 4 de Torrejón de Ardoz.

"Subsidiariamente, y solo para el caso de no estimación de la anterior petición, declare que, como consecuencia de la primera de las peticiones, la citada finca registral n° NUM001, está afecta a las responsabilidades económicas que por principal, intereses y costas se están reclamando en el procedimiento ejecutivo 409/1995 seguido en el Juzgado de Primera Instancia n° 4 de Torrejón de Ardoz, limitadas conforme a lo dispuesto en el artículo 613.3 de la LEC, a las cantidades que para la satisfacción del principal, intereses y costas figuraban en la anotación preventiva de embargo letra E, al tiempo de inscribir su adquisición los demandados y que ascendían a: CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS (46.248,87 €) de principal, CIENTO TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS CON TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS (136.767,39 €) de intereses de demora y NUEVE MIL EUROS (9.000 €) para costas.

"Por último de cara a hacer constar en el Registro de la Propiedad las anteriores declaraciones, acuerde:

" O bien la anotación preventiva de embargo sobre el 100% de la finca registral n° NUM001 del Registro de la Propiedad n° 2 de Torrejón de Ardoz, a favor de nuestras representadas para responder de las siguientes cantidades: CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS (46.248,87 €) de principal, CIENTO TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS CON TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS (136.767,39 €) de intereses de demora y NUEVE MIL EUROS (9.000 €) para costas, sin perjuicio de la verdadera responsabilidad de los demandados conforme a lo anterior, librando los mandamientos necesarios.

" O bien, subsidiariamente y solo para el caso de no estimación de la anterior petición, acuerde la anotación del FALLO de la Sentencia, en el folio de la finca registral n° NUM001 del Registro de la Propiedad n° 2 de Torrejón de Ardoz, mediante la correspondiente anotación, librando en su caso, las mandamientos necesarios.

" Todo ello con expresa imposición de costas a aquellos que se opusieran a lo solicitado por esta parte".

2.- La demanda fue presentada el 29 de abril de 2015 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Torrejón de Ardoz, fue registrada con el n.º 699/2015. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.- El procurador D. Javier Gómez Santos, en representación de D. Juan Francisco y de las mercantiles Dayersu, S.L. y Garyeran, S.L., presentó sendos escritos de contestación a la demanda, solicitando su desestimación y la expresa condena en costas a la parte actora.



4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Torrejón de Ardoz dictó sentencia 203/2016, de 26 de julio, con la siguiente parte dispositiva:

"Estimo parcialmente la demanda interpuesta por la representación procesal Inversiones Buenavista, S.L. y Desarrollo de Patrimonios Participados, S.L. y en su virtud:

"Declaro que la adjudicación de los demandados D. Juan Francisco , DAYERSU, S.L. y GARYERAN, S.L. en el expediente administrativo de apremio n.º NUM000 de la finca registral n.º NUM001 inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Torrejón de Ardoz no es oponible a los actores y, por tanto, el embargo trabado sobre dicha finca en el procedimiento ejecutivo 409/1995 seguido en el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Torrejón de Ardoz, sigue vigente de tal forma que dicho procedimiento de ejecución puede continuar. contra dicho bien embargado, y que los demandados deben soportarlo, pudiendo en su caso intervenir en el mismo como terceros poseedores.

"2.- Declaro, como consecuencia de lo anterior, que la finca registral n.º NUM001 está afecta a la totalidad de las responsabilidades económicas que por principal, intereses y costas se están reclamando en el procedimiento ejecutivo 409/1995 seguido en el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Torrejón de Ardoz.

"No se imponen las costas a ninguna de las partes".

#### **SEGUNDO.-** *Tramitación en segunda instancia.*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Juan Francisco , Garyeran, S.L. y Dayersu, S.L. La representación de Inversiones Buenavista, S.L. y Desarrollo de Patrimonios Participados, S.L. se opuso al recurso.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la Sección Vigésimoquinta de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo 39/2017 y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia 315/2017, de 9 de octubre, cuyo fallo dispone:

"Que estimando los recursos de apelación interpuestos por D. Juan Francisco y por DAYERSU, S.L. y GARYERAN, S.L., contra la sentencia de 26 de julio de 2016 del Juzgado de 1ª Instancia n.º 5 de Torrejón de Ardoz dictada en procedimiento 699/15 revocamos dicha resolución. En su lugar y con desestimación de la demanda formulada por Inversiones Buenavista S.L. y Desarrollo de Patrimonios Participados S.L. absolvemos de sus pretensiones a los demandados; con imposición de las costas de primera instancia a los demandantes y sin hacer imposición de las causadas en esta alzada".

#### **TERCERO.-** *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1.- El procurador D. Julio Cabellos Albertos, en representación de las mercantiles Inversiones Buenavista, S.L. y Desarrollo de Patrimonios Participados, S.L., interpuso recurso de casación.

Los motivos del recurso de casación fueron:

"Primer motivo.- Infracción por parte de la sentencia impugnada de lo dispuesto en el artículo 1.526 y 1.528 del código civil, y de la doctrina jurisprudencial del Tribunal supremo relativa a los efectos de la cesión de un crédito, con relación a la legitimación *ad causam* de nuestros mandantes, doctrina plasmadas entre otras en las sentencias de dicho Tribunal de fecha 19 de junio de 2017, n.º 384/2017, de fecha 4 de junio de 2007, n.º 665/2007, y de fecha 4 de junio de 2007, n.º 665/2007, todo ello al amparo de lo dispuesto en el artículo 477.2.3º de la LEC.

" Segundo motivo.- Infracción por parte de la sentencia impugnada de lo dispuesto en el artículo 71 de la ley hipotecaria y de la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo relativa a la naturaleza del embargo, sus efectos y la falta de carácter constitutivo de la anotación preventiva de embargo con relación a la legitimación *ad causam* de nuestros mandantes, plasmadas entre otras en las sentencias de dicho Tribunal de fecha 18 de abril de 2001, n.º 376/2001 , sentencia de fecha de 31 de mayo de 2002, n.º 541/2002, sentencia de fecha de 31 de mayo de 2002, n.º 541/2002, sentencia de fecha 13 de junio de 1994, n.º 561/1994, todo ello al amparo de lo dispuesto en el artículo 477.2.3º de la LEC.

"Motivo tercero.- Infracción por incorrecta aplicación de lo dispuesto en el artículo 34 y 38 de la ley hipotecaria y la doctrina jurisprudencial del Tribunal supremo al respecto, con relación a la condición de los demandados de terceros de buena fe y la legitimación activa de nuestros mandantes para el ejercicio de la acción planteada, plasmadas entre muchas otras en las sentencias de dicho Tribunal de fecha 4 de abril de 2002, n.º 296/2002, sentencia de fecha 4 de noviembre de 2005, n.º 810/2005, o la sentencia de fecha 3 de diciembre de 2007, n.º 1303/2007, todo ello al amparo de lo dispuesto en el artículo 477.2.3º de la LEC".



2.- Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 2 de diciembre de 2020, que admitió el recurso y acordó dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición.

3.- La representación de D. Juan Francisco y de la mercantil Garyeran, S.L. se opuso al recurso.

4.- Al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 8 de abril de 2021, en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO.- Resumen de antecedentes

1. Para la resolución del presente recurso resultan relevantes los siguientes antecedentes de hecho acreditados o no controvertidos en la instancia:

i) El 2 de marzo de 2007, mediante sendas escrituras públicas de cesión de créditos, Inversiones Buenavista, S.L. y Desarrollo de Patrimonios Participados, S.L. adquirieron, por mitades proindiviso, a Banco de Santander Central Hispano, S.A. (actualmente Banco Santander) tres créditos de los que dicha entidad era titular frente a "Luciano Valenti, S.L.", D. Julián y D<sup>a</sup>. Matilde .

ii) En dichas escrituras se reseñaba el hecho de que, al tiempo de formalizarse la cesión, los créditos cedidos estaban siendo objeto de reclamación judicial; en concreto se estaban tramitando los siguientes procedimientos: (a) juicio ejecutivo 409/95 ante el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Torrejón de Ardoz; (a) juicio ejecutivo 289/1995 seguido en el Juzgado Mixto nº 1 de Alcobendas (actualmente Juzgado de Instrucción nº 1 de Alcobendas); y (c) juicio ejecutivo 253/1995 seguido en el Juzgado Mixto nº 5 de Alcobendas (actualmente Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Alcobendas).

iii) Como consecuencia de esas cesiones, Inversiones Buenavista, S. L. y Desarrollo de Patrimonios Participados, sucedieron procesalmente, como ejecutantes, a Banco de Santander en cada uno de los procedimientos ejecutivos citados; en concreto, mediante providencia de 7 de abril de 2008 se tuvo por cedido el crédito y por personadas a las entidades Inversiones Buenavista y Desarrollo de Patrimonios Participados.

iv) D. Juan Francisco , Garyeran, S.L. y Dayersu, S.L., demandados en este procedimiento, son los actuales propietarios, por terceras partes indivisas, y titulares registrales de la finca registral nº NUM001 , inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Torrejón de Ardoz, descrita como "Vivienda unifamiliar en la URBANIZACION000 ", parcela NUM002 , sita en Paracuellos de Jarama, en la AVENIDA000 nº NUM003 ". En los tres casos las demandadas son titulares de la participación indivisa señalada por título de adjudicación de dicha finca en el procedimiento administrativo de apremio nº NUM000 , seguido por la Tesorería General de la Seguridad Social frente a los anteriores titulares D. Julián y D<sup>a</sup> Matilde .

v) Dicha adjudicación fue formalizada mediante certificación administrativa autorizada el 25 de enero de 2010; esa adjudicación fue inscrita en el Registro de la Propiedad el día 16 de febrero de 2010 (inscripción 8ª).

vi) En los tres procedimientos judiciales de ejecución antes citados, fue embargada la finca registral nº NUM001 , entonces inscrita a nombre de los deudores D. Julián y D<sup>a</sup> Matilde , para responder de las deudas reclamadas en cada uno de dichos procedimientos.

vii) Como garantía de dichos embargos, el 16 de marzo de 2006 se practicaron las anotaciones preventivas de embargo letras E, F y G, decretadas respectivamente en cada uno de los tres procedimientos ejecutivos.

viii) Con posterioridad a dichas anotaciones, constaba extendida otra anotación preventiva, letra H, que se correspondía con un embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, para responder de 31.887,20 euros, y que fue acordada en el procedimiento administrativo de apremio nº NUM000 , antes citado.

ix) Paralelamente a la tramitación de los procedimientos ejecutivos civiles, se estaba tramitando a instancia de la Tesorería General de la Seguridad Social el referido expediente de apremio frente al citado deudor D. Julián . En este procedimiento de apremio, por providencia de 19 de octubre de 2009, se acordó sacar a subasta la finca embargada y se fijó para su celebración el 15 de diciembre de 2009.

x) En este último procedimiento, el inmueble fue tasado en 415.265 euros, y el tipo de subasta se fijó en 198.876,43 euros, una vez descontadas las cargas previas (anotaciones preventivas E, F y G) cuyos titulares eran los actores; en concreto: (a) 192.126,26 euros, correspondientes al crédito del juicio ejecutivo 409/95;



(b) 21.553,35 euros, correspondientes al crédito del juicio ejecutivo 289/1995; y (c) 2.708,96 euros, que correspondían a las cantidades reclamadas en el juicio ejecutivo 253/1995.

xi) El 15 de diciembre de 2009 se celebró la subasta, a la que acudió como único licitador D. Fermín , quien ofreció una postura de 50.001 euros, y se adjudicó la finca subastada.

Dicho adjudicatario es el padre del codemandado D. Juan Francisco , copropietario de la finca y apoderado de las otras dos codemandadas y copropietarias de la misma finca.

xii) D. Fermín cedió el remate de la subasta a los copropietarios demandados; y el 25 de enero de 2010 se expidió la correspondiente certificación administrativa a favor de los cesionarios del remate, la cual sirvió de título para la inscripción registral de su derecho, practicada el 16 de febrero de 2010.

xiii) Tanto en la fecha de la adjudicación de la finca (15 de diciembre de 2009), como en la fecha de la inscripción a favor de los cesionarios del remate (16 de febrero de 2010) - por tanto, también en la fecha de la cesión del remate -, la finca registral seguía gravada con las anotaciones preventivas de embargo letras E, F y G, cuya vigencia se extendía hasta el 16 de marzo de 2010.

xiv) El 17 de marzo de 2010, D. Hipolito solicitó la expedición de una nueva certificación de dominio y cargas de la finca registral NUM001 , certificación que se expidió el 24 de marzo de 2010. En dicha certificación ya no figuraba la anotación preventiva de embargo Letra E, correspondiente al juicio ejecutivo nº 409/95, que había caducado.

xv) El 18 de marzo de 2010 se presentó en el Registro mandamiento expedido en el mismo procedimiento 409/95 en el que se decretaba la prórroga y ampliación de la anotación preventiva de embargo letra E. El registrador denegó la práctica de esa prórroga al estar ya caducada la anotación e inscrito el dominio de la finca a favor de los adjudicatarios en el procedimiento administrativo de apremio, aquí demandados, personas distintas de los deudores ejecutados en aquel procedimiento. El asiento de presentación causado por este mandamiento también figuraba en la certificación a que se refiere el apartado anterior.

xvi) Las calificaciones registrales denegatorias de la prórroga y ampliación de la anotación letra E fueron impugnadas por los demandantes a través del correspondiente juicio verbal, conforme al art. 328 LH, impugnaciones que resultaron desestimadas por sentencia firme.

**2.-** Resultó controvertida la afirmación sostenida por los demandantes de que antes de la adjudicación, D. Fermín solicitó a D. Jenaro , administrador de la entidad Inversiones Buenavista, S.L. que indicase el estado real de la deuda y fruto de ello, D. Jenaro entregó a D. Fermín un certificado de liquidación de la deuda emitido a fecha 15 de diciembre de 2009, que reflejaba un crédito total del que debía responder la finca de 354.921,50 euros, sin perjuicio de los intereses que se pudieran devengar con posterioridad. A este hecho se opuso la representación procesal de D. Juan Francisco . Además, manifestó que la finca estaba ocupada aún por los anteriores propietarios.

**3.-** Inversiones Buenavista, S. L. y Desarrollo de Patrimonios Participados, S.L. interpusieron demanda contra D. Juan Francisco y las mercantiles Dayersu, S.L. y Garyeran, S.L., como adjudicatarios de la finca, en la solicitaban sentencia por la que se declarase: (i) que la adjudicación de la finca a favor de los demandados en el expediente administrativo de apremio no era oponible a los actores y que el embargo trabado sobre la finca en el juicio ejecutivo 409/1995 seguía vigente, de tal forma que "dicho procedimiento de ejecución podía continuar contra dicho bien embargado, y que los demandados y futuros titulares registrales de cualquier derecho sobre la citada finca debían soportarlo, pudiendo en su caso intervenir en el mismo como terceros poseedores"; (ii) que, como consecuencia de lo anterior, la finca adjudicada está afecta a la totalidad de las responsabilidades económicas que por principal, intereses y costas se reclamaban en el juicio ejecutivo 409/1995; y (iii) subsidiariamente, y solo para el caso de desestimación de la anterior petición, se declare que, como consecuencia de la primera de las peticiones, la citada finca registral está afecta a las responsabilidades económicas que por principal, intereses y costas se reclaman en el procedimiento 409/1995, limitadas, conforme a lo dispuesto en el art. 613.3 de la LEC, a las cantidades que para la satisfacción de principal, intereses y costas, figuraban en la anotación preventiva de embargo letra E al tiempo de inscribir los demandados su adquisición, y que ascendían a 46.248,87 euros de principal, 136.767,39 de intereses de demora y 9.000 euros para costas; todo ello con las consecuencias registrales que señalaban al final del suplico.

**4.-** El juzgado de primera instancia estimó en parte la pretensión principal de la demanda y, en consecuencia, declaró: (i) que la adjudicación de la finca registral objeto del proceso a favor de D. Juan Francisco , Dayersu, S.L. y Garyeran, S.L., en el expediente administrativo de apremio promovido por la Tesorería General de la Seguridad Social, no era oponible a los actores y, por tanto, el embargo trabado sobre dicha finca en el procedimiento ejecutivo 409/1995, seguido en el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Torrejón de Ardoz, seguía vigente, de forma que dicho procedimiento de ejecución podía continuar contra la finca embargada,



y que los demandados debían soportarlo, pudiendo, en su caso, intervenir en el mismo como terceros poseedores; y (ii) que, como consecuencia de lo anterior, la citada finca está afecta a la totalidad de las responsabilidades económicas que por principal, intereses y costas se reclaman en el procedimiento ejecutivo 409/1995. En cambio, desestimó las pretensiones relativas a las consecuencias registrales solicitadas en el suplico de la demanda.

La sentencia basó su fallo en las siguientes razones:

(i) primero aborda la excepción procesal de falta de legitimación activa de los demandantes, alegada por los demandados con apoyo en el art. 613.3 LEC y en el hecho de que el 16 de febrero de 2010, fecha en que se practicó la inscripción a favor de estos en el Registro de la Propiedad, existían tres anotaciones preventivas de embargo sobre la finca a favor de Banco Santander Central Hispano, y no de los actores, al no haber inscrito la cesión del crédito, y desestima la excepción por haberse producido a favor de los actores/cesionarios del crédito una sucesión procesal en el juicio ejecutivo, lo que les atribuía legitimación activa para la acción entablada;

(ii) en cuanto al fondo, advierte que en este caso se han dado unas circunstancias muy particulares, que describe así:

"El día de la subasta, el 15 de diciembre de 2009, a la que acudió el padre del codemandado Juan Francisco , D. Fermín , la anotación preventiva de embargo se hallaba en vigor. Dicho embargo fue tenido en cuenta por la entidad subastadora para determinar el importe de la deuda de la que debía responder el bien realizado, descontando del valor, entre otras cargas, la que aquí nos ocupa, la Anotación Preventiva de Embargo letra E. El día de la inscripción de la adquisición por cesión del remate -aunque pujó el Sr. Fermín , posteriormente cedió dicho derecho a los codemandados -, es decir, el día 16 de febrero de 2010, la anotación aún estaba en vigor en el Registro de la Propiedad. Las circunstancias hicieron que, por parte del juzgado que conoce del Juicio Ejecutivo no se enviara a tiempo la renovación de la Anotación Preventiva y no causara Asiento de Presentación, por lo que tuvo acceso al Registro de la Propiedad la nueva adquisición de los codemandados";

(iii) considera que los demandados no pueden aprovechar esas circunstancias aduciendo buena fe registral, toda vez que eran conocedores del embargo existente y obtuvieron la adjudicación del bien como consecuencia de un tipo de subasta que contemplaba la existencia de una carga previa; aunque hayan impugnado el documento 11 bis de la demanda "en el que constaría que los deudores iniciales habrían certificado al subastero la existencia de la deuda en fecha 18 de diciembre de 2009, no hace falta tal documento para excluir la buena fe de los demandantes", pues conocían la traba por venir reflejada en la certificación de cargas anterior a la subasta y se tuvo en cuenta en la subasta "la responsabilidad garantizada con la anotación de embargo para determinar el importe de la deuda que sería cubierta por la subasta";

(iv) consta documentalmente que D. Hipolito , hermano del codemandado D. Juan Francisco , solicitó el 23 de febrero de 2010 una certificación registral de dominio y cargas para "solicitar posesión juzgado". Esto es, si bien D. Hipolito no fue quien pujó en la subasta ni quien resultó adjudicatario posterior del bien, es hermano de uno de los codemandados, hijo de quien acudió a la subasta y ha sido o es administrador único de las mercantiles codemandadas; en dicha certificación figuraba la anotación preventiva de embargo letra E, de fecha 16 de marzo de 2006; posteriormente, el 17 de marzo de 2010, el mismo Hipolito solicitó nueva certificación de dominio y cargas cuya finalidad era la "cancelación por caducidad anotación letra E";

(v) el juzgado concluye que los demandados no pueden aducir a su favor buena fe registral, alegando que no existía la anotación preventiva de embargo; a ellos les afecta el embargo existente, por ser conocedores del mismo y haber asumido en la subasta y posterior adjudicación su posición deudora con el bien adquirido en dicho embargo;

(vi) sin embargo, en relación con las consecuencias registrales solicitadas en la demanda, desestima la pretensión de las actoras, pues los pronunciamientos de la sentencia son declarativos de un derecho de la actora frente a los demandados que no puede tener acceso al Registro de la Propiedad, pues no puede ahora determinarse que los futuros titulares registrales de cualquier derecho sobre la finca litigiosa deban soportar el embargo e intervenir, en su caso, como terceros poseedores, puesto que el derecho de terceros adquirentes de buena fe vendrá determinado por la fe pública registral y el título de su adquisición, sin que pueda serles oponible la presente sentencia al no haber sido parte en el procedimiento, sin perjuicio de las acciones que pudieran entablarse frente a los demandados en caso de frustrar los legítimos derechos de los demandantes en el supuesto de enajenar el bien a terceros desconocedores de este procedimiento y del ejecutivo 409/1995;

(vii) en consecuencia, considera que no es posible ordenar la anotación preventiva de embargo sobre la totalidad de la finca registral litigiosa a favor de los actores para responder de las cantidades inicialmente contenidas en la anotación preventiva de embargo con letra E, ya caducada; la denegación de la prórroga y



ampliación de la anotación preventiva de embargo por parte del registrador, resultó correcta, tal y como se dijo en el procedimiento declarativo seguido al efecto; por tanto, no puede obligarse a inscribir nuevamente lo correctamente rechazado; en cuanto a la inscripción de la sentencia, no es un hecho inscribible en el Registro, pues se trata de un derecho de crédito de la actora frente a los demandados, reconocido en esta sentencia, según el cual los demandados deberán responder de las cantidades inicialmente aseguradas con la anotación preventiva de embargo, pero dicho derecho no es inscribible; la enajenación de la finca por parte de los demandados dará derecho a la actora a proceder contra ellos por las cantidades aseguradas por la anotación preventiva de embargo caducada, pero no tendrá reflejo registral dicho crédito.

5.- La sentencia de primera instancia fue recurrida por las demandadas, y la Audiencia estimó el recurso al apreciar la excepción de falta de legitimación activa. La sentencia de apelación basó su decisión en las siguientes razones:

(i) primero, delimita el objeto y naturaleza de la pretensión de la actora: consiste en declarar que la adjudicación de la finca registral a los actuales propietarios en el expediente de apremio administrativo el 16 de febrero de 2010 no es oponible a la actora, con base en que cuando se les adjudicó estaba vigente el embargo y la anotación preventiva letra E derivada del procedimiento ejecutivo 409/1995 del Juzgado de 1ª Instancia nº 4 de Torrejón de Ardoz;

(ii) después, considera que, bajo esa perspectiva, no estaríamos ante una falta de legitimación " *ad procesum*" sino " *ad causam*" como elemento integrado en el fondo de la acción, y que la cuestión controvertida excede de la subsistencia del embargo y de los efectos de la caducidad de la anotación preventiva del mismo: no se trata solo de que se declare que la finca registral siga respondiendo de las responsabilidades reclamadas en el ejecutivo 409/1995 y se obtenga publicidad del Registro, sino que, además, la acción declarativa se extiende a la declaración de que esas adjudicaciones no son oponibles a los actores;

(iii) a partir de este planteamiento, la Audiencia razona que: (a) hay dos planos distintos: una cosa es que subsista el embargo en el ejecutivo 409/95 después de cancelada su anotación preventiva, y otra determinar las defensas que, en su caso, puedan oponer y frente a quién los demandados; (b) en la génesis de la pretensión está el dato de la adquisición por los demandantes de unos créditos al Banco Santander Central Hispano S.A., mediante sendas escrituras de 2 de marzo de 2007, a raíz de las cuales Inversiones Buenavista y Desarrollo de Patrimonios habrían sucedido al Banco Santander en el ejecutivo 409/95 como parte ejecutante; (c) en principio, los demandados, en su condición de adquirentes de la finca, cuyo título se inscribió el 16 de febrero de 2010, serían los terceros poseedores a los que se refiere el nº 3 del art. 613 LEC con la responsabilidad limitada allí prevista ("las cantidades que... aparecieran consignadas en la anotación..."); nada obsta a la subrogación en la traba ya conocida de antemano por los licitadores y adjudicatarios en la subasta; (d) ahora bien, a pesar de ello, en consideración al objeto de la acción, consistente en obtener una declaración de inoponibilidad de la adjudicación frente a los demandantes, la Audiencia entiende que el conocimiento del embargo por los licitadores/adjudicatarios no es suficiente, pues ese conocimiento no alcanza a la identificación de quién era en el momento de la inscripción de la adjudicación el acreedor ejecutante favorecido por el embargo, "que es precisamente el componente subjetivo de la acción ejercitada: "la no oponibilidad a los actores"; (e) la inoponibilidad a los actores "requiere la prueba completa del conocimiento por parte de los demandados, titulares inscritos, de que el acreedor no era al tiempo de la licitación el Banco de Santander sino los demandantes por habérseles cedido el crédito [...] El punto decisivo es si su adjudicación puede oponerse a los actores porque son los acreedores en virtud de la sucesión por cesión de crédito y los demandados acudieron a la subasta conocedores de esta situación, lo que haría decaer su buena fe al inscribir su título con el amparo de una publicidad registral según unos datos que ya eran distintos a los reflejados en el Registro de la Propiedad"; (f) centrada así la cuestión, la Audiencia pasa a analizar la prueba practicada y llega a la conclusión de que, si bien los adjudicatarios conocieron la existencia de la traba, sin embargo no ha quedado acreditado que en el momento de la adjudicación e inscripción de la finca los demandados conocieran que el crédito había sido cedido por el banco a las actoras, pues los anuncios de subasta se referían al Banco Santander Central Hispano como acreedor (a pesar de que desde el 7 de abril de 2008 las actoras habían sucedido al banco como ejecutantes en el procedimiento), con base a lo cual aprecia la falta de legitimación activa denunciada, con la consecuencia de la estimación del recurso y la desestimación íntegra de la demanda:

"existe un vacío fáctico y probatorio sobre el conocimiento por parte de los demandados de la verdadera titularidad del crédito afecto a la finca pendiente del ejecutivo 409/95. Ese vacío no puede suplirse retrotrayendo unas actuaciones subsiguientes a la inscripción del título de las demandadas como son las solicitudes de certificaciones registrales a la situación anterior a la licitación y adjudicación ni concluir como axioma indiscutido que aquellas solicitudes equivalían al conocimiento anterior de una titularidad del crédito distinta al publicado en el Registro de la Propiedad capaz de destruir la buena fe y en suma la protección registral. De aquí que deba desestimarse la "no oponibilidad" que se pretende declarar de los demandados



frente a las mercantiles demandantes, núcleo esencial de la declaración y cuya desestimación implica la de la demanda, estimándose el recurso de apelación".

6.- Inversiones Buenavista, S.L. y Desarrollo de Patrimonios Participados, S.L. han interpuesto un recurso de casación, articulado en tres motivos, que han sido admitidos.

**SEGUNDO.- Recurso de casación. Formulación de los motivos primero, segundo y tercero. Resolución conjunta.**

1.- *Planteamiento.* El primer motivo, formulado al amparo del art. 477.2.3º LEC, en la modalidad de oposición a la jurisprudencia de esta sala, denuncia la infracción de los arts. 1.526 y 1.528 CC y de la doctrina jurisprudencial relativa a los efectos de la cesión de un crédito, con relación a la legitimación *ad causam* de los recurrentes, contenida en las sentencias de este tribunal de 19 de junio de 2017, 4 de junio de 2007 y 4 de junio de 2007.

2.- Con carácter previo al desarrollo del motivo, el recurrente identifica la que estima *ratio decidendi* del fallo de la Audiencia: "la sentencia impugnada reconoce expresamente la legitimación *ad procesum* de nuestros mandantes derivada de la sucesión procesal realizada en el procedimiento ejecutivo 405/95, pero niega la legitimación *ad causam* de los mismos, como requisito de fondo necesario para la estimación de la demanda. Y la razón para negar dicha legitimación la encontramos en el hecho de si bien los demandados adquirieron el inmueble constando la anotación preventiva de embargo derivada de dicho procedimiento 409/95, señala la sentencia que al tiempo de dicha adquisición nuestros mandantes no figuran en el Registro como titulares del crédito, sino que figuraba como acreedora en la anotación preventiva de embargo posteriormente caducada, la entidad bancaria acreedora original y cedente del crédito [...] Es decir, la sentencia (...) convirtiendo en elemento esencial de la misma, el conocimiento por parte de los demandados, antes de su adquisición, de la titularidad del crédito distinta de la que figuraba en el Registro de la Propiedad. De tal forma que al no concurrir dicho conocimiento concluye que los adquirentes demandados gozan de la protección registral, lo que descarta la no oponibilidad solicitada".

Después, al entrar en el desarrollo de la fundamentación del primer motivo, argumenta, en síntesis, que la adquisición del crédito por los demandantes y la sucesión procesal operada en el procedimiento ejecutivo determinaba su legitimación activa como cesionarios para ejercitar todas las acciones derivadas del crédito y para beneficiarse de todos los derechos accesorios de dicho crédito, entre los que se incluye los derechos derivados de la anotación preventiva de embargo acordada en el procedimiento 409/95, sin necesidad de inscripción de la cesión en el Registro de la Propiedad. Operada la cesión de un crédito ordinario, para que la misma surta efectos frente a terceros únicamente es necesario que la misma se haga constar en escritura pública, mientras que si se tratase de la cesión de un crédito referido a un inmueble para causar efectos frente a terceros sería necesaria, además, su inscripción en el Registro ( art. 149 LH). En el presente caso no se trata de un crédito hipotecario, por lo que la cesión produjo sus efectos frente a terceros desde el otorgamiento de la escritura de cesión. Además, desde que, mediante providencia de 7 de abril de 2008, se aprobó la sucesión procesal a favor de los cesionarios, estos se benefician de todas las medidas de garantía acordadas en el procedimiento y, entre ellas, del embargo y su anotación preventiva, que provoca la afección de la finca al procedimiento y la consiguiente enervación frente a terceros de la fe pública registral. Por tanto, los actores gozan de legitimación activa para solicitar la declaración de vigencia del embargo y la no oponibilidad a los mismos de la adjudicación de la finca, porque a través de la anotación preventiva los adjudicatarios conocían el embargo y, por ello, carecen de buena fe registral.

3.- El segundo motivo, formulado por el mismo cauce del interés casacional, denuncia la infracción del art. 71 LH y de la doctrina jurisprudencial sobre la naturaleza del embargo, sus efectos y la falta de carácter constitutivo de la anotación preventiva de embargo con relación a la legitimación *ad causam* de los actores, plasmada en las sentencias de esta sala de 18 de abril de 2001, 31 de mayo de 2002, 31 de mayo de 2002, y 13 de junio de 1994.

4.- En el desarrollo de la fundamentación del motivo se alega que: (i) la sentencia impugnada es contraria al art. 71 LH, y a la doctrina jurisprudencial sobre la naturaleza del embargo, sus efectos y a la ausencia de carácter constitutivo de la anotación preventiva del mismo; conforme a esta doctrina el embargo de inmuebles en vía ejecutiva sujeta los bienes sobre los que recae al cumplimiento de la sentencia en cuya vía de apremio se toma; no constituye un derecho real, no altera la naturaleza del crédito, ni puede calificarse como una hipoteca judicial; pero da una preferencia para el cobro de la deuda cuyo pago se persigue sobre cualquier otro derecho que haya nacido con posterioridad a la traba; desde que accede al Registro, mediante su anotación preventiva, avisa a los terceros de su existencia y de que cualquier derecho nacido con posterioridad a la fecha de la anotación tendrá una eficacia subordinada a lo que resulte de la preferencia que el embargo proporciona; (ii) cuando los demandados adquirieron el inmueble en el expediente administrativo de apremio el 25 de enero de 2010 e inscribieron su adquisición el 16 de febrero de 2010, lo hicieron estando vigente la anotación preventiva





de embargo letra E y, por tanto, con conocimiento de dicha traba, por lo que no gozaban de la protección de la fe pública registral; (iii) a ello no es óbice que no constase en el Registro la cesión del crédito, puesto que la misma no era necesaria para que dicho embargo y la anotación desplegasen sus efectos frente a terceros adquirentes; (iii) mediante la anotación preventiva de embargo de un crédito, lo que accede al Registro de la Propiedad no es el crédito que lo motivó, sino el embargo en sí mismo como medida de garantía, y su finalidad no es otra que garantizar el buen fin de la ejecución, es decir, evitar que adquirentes posteriores del bien embargado puedan invocar la fe pública registral cuando la adjudicación se realice; (iv) en congruencia con lo anterior, la DGRN sostiene el criterio de que las prórrogas de anotación de embargo pueden practicarse en el Registro cuando, por sucesión procesal, quien figura como ejecutante en el mandamiento judicial no es el mismo que figura en el Registro como titular de la anotación, por no haberse hecho constar previamente el cambio de titular del crédito perseguido; (v) el procedimiento de ejecución ordinario se diferencia así sustancialmente del procedimiento de ejecución hipotecario, en el que la acción ejecutiva sólo puede ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de los extremos contenidos en el título que consten en la correspondiente inscripción ( art. 130 LH); (vi) el efecto esencial de la anotación preventiva es puramente negativo, consiste en enervar la fuerza protectora de la fe pública registral y determina que el derecho anotado perjudique a terceros y, al contrario, que los derechos no anotados no perjudiquen a terceros; junto a dicho efecto, la anotación también determina la aplicabilidad del principio de prioridad: aunque no opera en su aspecto de cierre del Registro, determina que el crédito anotado adquiera preferencia sobre los derechos nacidos con posterioridad a la anotación ( art. 44 LH); (vii) es nota característica de la anotación preventiva su temporalidad, en tanto su eficacia se despliega durante un tiempo limitado, que al concluir produce la extinción del asiento por caducidad; agotado su plazo de vigencia, la anotación preventiva caduca "*ipso iure*", de manera automática, y deja de producir todos efectos que le son propios con independencia de que perviva el derecho o situación jurídica que constituía su objeto; sin embargo, la extinción de la anotación por sí sola no producirá el alzamiento del embargo, como sujeción del bien embargado al crédito del ejecutante; no obstante, a partir de la cancelación o caducidad de la anotación dejará de producir los efectos que le atribuyó su acceso al Registro; desde ese momento, el embargo perderá el rango tabular que hasta ese momento le había atribuido el asiento y a los efectos registrales cesará todo efecto jurídico y por tanto toda limitación que para los asientos posteriores implicaba, y no podrán ya ser cancelados en virtud del mandamiento a que se refiere los artículos 674 LEC y 175.2 LH, dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquella anotación, si al tiempo en que se dictó el auto de aprobación del remate y adjudicación había operado la caducidad.; (viii) por ello los titulares de las anotaciones e inscripciones posteriores a la anotación caducada o cancelada no pueden desconocer los efectos que se produjeron en el tiempo de duración de la misma, y por ello, aunque ésta ya no figure en el Registro aquellos no podrán ignorar la traba en el momento de determinar la preferencia del crédito (no de la prelación o rango que determina el sistema tabular) al que se halla sujeto el embargo anterior aunque luego caduque o se cancele su anotación, pero esta consecuencia se mantendrá ya al margen del Registro; (ix) al adquirir los demandados el inmueble, subsistía la anotación preventiva derivada del procedimiento ejecutivo 409/95, y este hecho determina que los demandados adquirentes posteriores tienen el deber de soportar o tolerar la ejecución forzosa derivada de dicho procedimiento para la efectividad del derecho de crédito allí reclamado; (x) la falta de constancia de la sucesión procesal en el Registro de la Propiedad no priva de eficacia a la cesión operada entre el banco ejecutante y los demandantes, ni les priva de legitimación *ad causam* para la acción ejercitada encaminada a una declaración judicial que es consecuencia lógica de los efectos de un embargo y de su anotación registral, consistente en que la adquisición por los demandados de la finca embargada no es oponible a los demandantes, es decir, que dicha adquisición no puede levantar el embargo y el bien inmueble gravado sigue afecto al procedimiento ejecutivo en el que se acordó.

5.- El tercer motivo se basa en la denuncia de la vulneración de los arts. 34 y 38 LH y de la doctrina jurisprudencial contenida en las sentencias de 4 de abril de 2002, 4 de noviembre de 2005 y 3 de diciembre de 2007, en relación con la condición de los demandados de terceros de buena fe y la legitimación activa de los recurrentes para el ejercicio de la acción planteada.

6.- Al desarrollar el motivo se alegó que: (i) el principal efecto de las anotaciones preventivas es el de enervación de la fe pública de cualquiera adquirente posterior de la finca o derecho; por el contrario, las anotaciones no están protegidas por el principio de fe pública: ni el anotante es tercero hipotecario (no cumple los requisitos exigidos del art. 34 LH), ni el que adquiere un derecho anotado confiado en la exactitud del Registro es mantenido irrevocablemente en su adquisición; (ii) las anotaciones preventivas tampoco generan el efecto de legitimación del art. 38 LH (presunción de existencia y titularidad); (iii) el efecto enervador de la fe pública derivado de la anotación no puede quedar inhibido por la no constancia en el Registro de la verdadera titularidad del crédito, dada la ausencia de eficacia legitimadora de las anotaciones y su naturaleza como advertencia a terceros y garantía no del crédito sino del procedimiento de ejecución en el que se acuerda; (iv) si los demandados interpusieran una tercería de dominio para levantar el embargo, ésta no podría ser acogida por la circunstancia de no figurar en el Registro la sucesión procesal; en la litis estamos



en el caso contrario: son los titulares de la anotación caducada y del embargo vigente, titulares del crédito y sucesores del acreedor original, los que interponen una acción para que se declare la vigencia del embargo y, por consiguiente, la no oponibilidad de la adquisición de los demandados; (v) la consecuencia es que los demandantes ostentan legitimación activa para la pretensión ejercitada: la anotación preventiva da fe de la existencia del procedimiento y beneficia al acreedor ejecutante, pero el principio de exactitud registral no alcanza ni a la persona del acreedor ni al importe garantizado y la falta de concordancia entre la titularidad del crédito y el titular de la anotación, no impide ni descarta el efecto inhibitorio de la buena fe que genera la anotación preventiva.

**7.- Resolución conjunta.** Los tres motivos plantean una misma cuestión jurídica de fondo, la legitimación activa de los demandantes para el ejercicio de la acción entablada, por lo que se resolverán conjuntamente.

El recurso debe ser estimado por las razones que exponemos a continuación.

**TERCERO.** - *Decisión de la sala. Cesión de un crédito durante su reclamación en procedimiento ejecutivo después de practicada la anotación preventiva del embargo. La sucesión procesal legítima al cesionario para continuar la ejecución, aunque la cesión del crédito no se haya hecho constar en el Registro.*

**1.- Decisión de la Audiencia objeto de impugnación.** La sentencia de apelación ha negado la legitimación activa de los demandantes para solicitar la inoponibilidad frente a ellos de la adjudicación de la finca en el procedimiento de apremio administrativo a favor de los demandados, porque en el momento de la subasta y adjudicación, en la anotación preventiva del embargo tomada en el procedimiento ejecutivo seguido para el cobro de los créditos cedidos a su favor en 2007, a pesar de haberse aprobado la sucesión procesal en 2008, seguía constando en el Registro de la Propiedad como titular del crédito y ejecutante el Banco de Santander Central Hispano, por lo que los demandados, en el momento de la adjudicación e inscripción de la finca a su favor, no pudieron conocer por el Registro que los demandantes eran los titulares de ese crédito, ni ese conocimiento se ha probado por otros medios.

Esta tesis no puede ser confirmada al desconocer la naturaleza jurídica y la eficacia de las anotaciones preventivas de embargo, en conexión con los requisitos propios de las cesiones de créditos ordinarios (no referidos a bienes inmuebles), conforme al art. 1526 CC.

**2.- La cesión de los créditos incluye los derechos accesorios, incluido el embargo acordado en procedimiento ejecutivo.**

2.1. La cesión de créditos y demás derechos incorporales son contratos traslativos que se perfeccionan por el mero consentimiento de cedente y cesionario ( arts. 1526 y siguientes CC y 347 y 348 Ccom), sin necesidad de acto alguno de entrega o traspaso posesorio del derecho cedido para dejar de ser titular del mismo ( sentencia 19/2009, de 14 de febrero) - sin perjuicio de los requisitos necesarios para que produzca efectos frente a terceros, conforme al art. 1526 CC -. Tampoco es necesario el consentimiento del deudor cedido, ni siquiera es preciso su conocimiento, para que se produzca el efecto traslativo de la titularidad del crédito, sin perjuicio de que el pago hecho por aquél al cedente antes de tener conocimiento de la cesión le libere de la obligación ( art. 1527 CC).

Como declaró la sentencia 532/2014, de 13 de octubre,

"la cesión de crédito consiste en la transmisión de la titularidad por el anterior al nuevo acreedor, siendo sujetos de la misma el cedente y el cesionario de modo que el deudor cedido no es parte en el negocio de cesión y no tiene que manifestar ningún consentimiento para que se produzca".

2.2. Una vez perfeccionada la cesión, el cesionario adquiere la titularidad del crédito cedido con el contenido contractual que tenía en origen, por lo que puede exigir dicho crédito al deudor cedido sin ninguna restricción o limitación ( arts. 1112 y 1528 CC, y sentencia 384/2017, de 19 de junio). Además, la cesión del crédito comprende, conforme al art. 1528 CC, "todos los derechos accesorios, como la fianza, hipoteca, prenda o privilegio". La cesión de los derechos accesorios incluye también el embargo en un procedimiento ejecutivo, contra alguno de los bienes o derechos del deudor, ya trabado en el momento de la cesión.

Como afirmó la sentencia 689/2013, de 12 de noviembre, "la cesión del crédito [...] comportaba, según lo dispuesto por el artículo 1528 del Código Civil, la de todos los derechos accesorios entre los que se incluía el embargo, sobre cuya anotación [el cedente] perdió todo interés una vez formalizada la cesión".

2.3. A diferencia de la cesión de los créditos hipotecarios, la cesión de los créditos ordinarios (no referidos a inmuebles, en la terminología del art. 1526 CC), no requiere para su eficacia frente a terceros la previa inscripción de la cesión en el Registro de la Propiedad, requisito imprescindible para la cesión de aquellos ( art. 149 LH). Como afirmamos en la sentencia 148/2003, de 25 de febrero:



"Como principio general, según considera la doctrina científica, en la cesión del crédito hipotecario existe, de una parte, la de un derecho obligacional o personal, integrado por el crédito, y de otro, la de un derecho real constituido en garantía de aquel, es decir, la hipoteca; de modo que la cesión ha de comprender ambos componentes y, por ello, el objeto de la cesión es la suma de los dos; así, no cabe la cesión del crédito sin ceder el derecho real de hipoteca, pues, dado el principio de accesoriedad de la hipoteca, la cesión del crédito comprende la de sus garantías, según dispone el artículo 1528 del Código Civil .

"En el caso que nos ocupa, se han cumplido los requisitos formales determinados en el artículo 149 de la Ley Hipotecaria para la cesión del crédito hipotecario, es decir, el otorgamiento de escritura pública, la notificación al deudor y la inscripción en el Registro de la Propiedad.

"Se considera que, entre los presupuestos requeridos para la cesión de créditos hipotecarios, la notificación al deudor sirve para vincular a éste con el nuevo titular, y el de la inscripción, al cual, obviamente, va implícito el de la escritura pública, es imprescindible para que produzca efectos contra terceros, de suerte que el artículo 1526, párrafo segundo, del Código Civil establece que la cesión de créditos referentes a inmuebles no surtirán efecto contra tercero sino desde la fecha de su inscripción en el Registro".

En el caso de la litis no estamos ante la cesión de un crédito hipotecario o referido a bienes inmuebles, por lo que no resulta aplicable la exigencia de la previa inscripción en el Registro de la cesión. Paralelamente, existe una diferencia sustancial entre un procedimiento de ejecución ordinario y un procedimiento de ejecución directa contra bienes hipotecados, pues en este caso sólo puede ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo (cfr. art. 130 LH, y sentencia 39/2021, de 2 de febrero). Por ello, como ha afirmado reiteradamente la DGRN, la exigencia de la previa inscripción a favor del acreedor hipotecario ejecutante en relación con la inscripción del decreto judicial de adjudicación en el procedimiento de ejecución directa hipotecaria, no es directamente aplicable respecto de las anotaciones preventivas de embargo, dada la diferente situación jurídica de quien es titular de un crédito hipotecario y de quien lo es de una anotación preventiva de embargo (por todas, resoluciones de 10 y 17 de octubre de 2013).

### **3.- La anotación preventiva de embargo y sus efectos. La sucesión procesal en el lugar del ejecutante.**

3.1. En las sentencias 1303/2007, de 3 de diciembre, y de 30 de noviembre de 2004, que siguen la línea marcada por otras anteriores como la de 10 de diciembre de 2002 y se remontan a la de 21 de febrero de 1966, se define el embargo como:

"la afectación de unos bienes concretos y determinados, a un proceso, con la finalidad de proporcionar al Juez los medios necesarios para llevar a normal término, una ejecución procesal, futura - embargo preventivo- o actual - embargo ejecutivo-, que origina un derecho de análogas características al real, ya que recae inmediatamente sobre una cosa y se puede hacer valer frente a todos, es decir, concurren en él las dos facultades esenciales del derecho real a saber: el "*ius perseguendi*", que autoriza a hacerse con el bien, aunque su titularidad haya variado con posterioridad al embargo mismo, y el "*ius prioritatis*", que garantiza al primer embargante en el tiempo, la preferencia jurídica en la satisfacción de su derecho; es un verdadero derecho de realización de valor, en funciones de garantía del cumplimiento de una obligación, que necesita, para desarrollar toda su eficacia real, que se haga constar en el Registro de la Propiedad, mediante la anotación preventiva, que viene a complementarlo".

3.2. Esta última referencia a la constancia del embargo en el Registro de la Propiedad es particularmente relevante pues, en rigor, la preferencia que otorga el embargo frente a otros créditos o actos dispositivos o de gravamen se limita a los de sean posteriores a la fecha de la anotación, no a la fecha del embargo sino a la de su anotación preventiva ( arts. 44 LH y 1923.4º CC).

La anotación de embargo no atribuye *per se* al crédito que la causa preferencia alguna respecto de créditos anteriores ( sentencia de 22 de febrero de 1994). Esto no quiere decir que todos los créditos anteriores a la fecha de la anotación (aun posteriores al embargo) sean preferentes sobre el crédito al que se refiere la anotación (no opera en este caso el razonamiento *a contrario sensu*), sino que la preferencia entre los créditos concurrentes, en su caso, deberá resolverse al margen de la atribuida por la anotación ( arts. 1923.1º, 2º y 3º y 1924 CC). En el mismo sentido, la sentencia de 21 de febrero de 1975 se refiere al embargo como "el resultado de una providencia judicial dirigida únicamente a garantizar las consecuencias del juicio, no crea ni declara ningún derecho... ni produce otros efectos que los que el acreedor que la obtenga sea preferido en cuanto a los bienes anotados solamente, contra los acreedores que tengan contra el mismo deudor otro crédito contraído con posterioridad a la anotación".

La sentencia de 27 de diciembre de 1983 da preferencia a un título no inscrito sobre el embargo anotado cuando "se halla acreditada su autenticidad y su fecha" anterior. La sentencia de 14 de diciembre de 1968



precisa que: "el favorecido por la anotación no goza (...) de los beneficios protectores de la fe pública registral que otorgan los arts. 32, 34 y 37 de la Ley Hipotecaria, y sólo se antepone en absoluto a los títulos otorgados con posterioridad, pero sin que prevalezcan frente a actos dispositivos otorgados anteriormente, aunque no estén inscritos". En igual sentido la sentencia de 21 de febrero de 1975: "habiendo declarado la jurisprudencia que la anotación preventiva no constituye título traslativo ni produce efectos contra terceros cuyo derecho sea anterior a la anotación, aunque no hayan sido registrados antes".

3.3. Además de la preferencia citada, la anotación preventiva de embargo provoca otro efecto esencial: la enervación de la fe pública registral de terceros adquirentes de la finca embargada. La anotación preventiva de embargo, al dar noticia de la constitución del mismo sobre la finca, con la efectividad *erga omnes* resultante de la llamada cognoscibilidad legal de lo que el Registro publica, "tiene como fin impedir que un tercer adquirente alegue que celebró el negocio adquisitivo en la confianza de que el derecho del transmitente no soportaba limitaciones ocultas, esto es, en la ignorancia inculpable de que el inmueble no estaba embargado y, por ello, que el embargo no anotado era para él inoponible, es decir, como inexistente" (sentencia 591/2008, de 18 de junio). Inversamente, el adquirente de un bien embargado que inscribe antes de que el embargo haya sido anotado en el Registro puede alegar a su favor la protección registral, bien como tercero protegido por el principio de la fe pública registral (art. 34 LH), bien como tercero protegido por el principio de la inoponibilidad de lo no inscrito - embargo no anotado - (art. 32 LH).

Esta segunda vía (inoponibilidad de lo no inscrito/anotado ex art. 32 LH) fue la acogida en el caso de la sentencia 591/2008, de 18 de junio, en que los demandados habían adquirido las fincas litigiosas después de ser embargadas por la demandante, pero antes de haberse practicado las anotaciones preventivas:

"[...] lo que se plantea en el recurso no es otra cosa que precisar, a la luz de los artículos 606 del Código Civil y 32 de la Ley Hipotecaria y en consideración a las circunstancias del caso, cual ha de ser el alcance de la llamada eficacia negativa de la publicidad registral o, más llanamente, de las consecuencias de que ésta falte respecto de un embargo judicial.

"Se trata, al fin, de determinar si los demandados recurridos, en cuanto titulares en los libros del Registro de la Propiedad de las fincas números [...], merecen la protección derivada de la inoponibilidad de lo no publicado que dichos preceptos reconocen en beneficio de los terceros adquirentes, por haber confiado en que las adquirirían libres de embargos; o si, por no merecerla, hay que entender que adquirieron inmuebles embargados y, por ello, sujetos a los trámites que del embargo se derivaron en el procedimiento de apremio.

"Debe indicarse que la invocación que, en el motivo segundo, se efectúa del artículo 34 de la Ley Hipotecaria como norma infringida, no ha de impedir demos respuesta a dicha cuestión, dada la relación existente, pese a sus distintos orígenes, entre él y los dos preceptos antes citados. [...]

"Por ello, como los terceros a que se refieren los artículos 606 del Código Civil y 32 de la Ley Hipotecaria han de ser de buena fe y ésta consiste en estos casos, no en haber confiado en la exactitud de una inscripción registral anterior - inexistente -, sino en que adquirirían inmuebles libres de los embargos, la decisión del recurso ha de depender de que se considere a los ahora recurridos adquirentes de buena fe, esto es, de que se llegue a la conclusión de que desconocían - extraregistralmente -, al adquirir, la realidad.

La buena fe se presume - sentencias de 5 de febrero de 1.962, 31 de enero de 1.975 y 5 de diciembre de 2.002 -, por más que la presunción pueda ser destruida. Lo que la sentencia recurrida no ha declarado".

3.4. En sentido negativo, la anotación no atribuye al ejecutante los efectos protectores de la fe pública registral, por lo que no se antepone a los actos dispositivos o de gravamen otorgados por el deudor/titular registral anteriores a la anotación, aunque no estén inscritos o lo estén con posterioridad. El titular del embargo no tiene la condición de tercero a los efectos del art. 34 LH. Como declaramos en la sentencia 810/2005, de 4 de noviembre, extractando la jurisprudencia previa sobre este tema:

"la doctrina de esta Sala es unánime en el sentido de que la anotación de embargo no puede oponerse al que con anterioridad ha adquirido el objeto de la traba, aunque no haya inscrito su derecho, ya que la traba no puede recaer sobre bienes que no estén en el patrimonio del deudor, ni el acreedor embargante goza de la protección del art. 34 de la Ley Hipotecaria (sentencias de 14 de diciembre de 1968, 12 de junio de 1970, 31 de enero de 1978, 19 de noviembre de 1992, 10 de mayo de 1994 y 14 de junio de 1996, entre otras, algunas de ellas invocadas por la actora en la primera instancia).

Como declara la primera de las expresadas sentencias,

"[...] el favorecido por la anotación, no goza, respecto a tales actos, de los beneficios protectores de la fe pública registral, que otorgan los arts. 32, 34 y 37 de la LH, y sólo se antepone en absoluto a los títulos otorgados con posterioridad a ella, pero sin que prevalezcan sobre los actos dispositivos otorgados anteriormente aunque



no están inscritos, ni atribuya por sí solo, rango preferente, al crédito objeto de la anotación respecto de los créditos o negocios obligacionales preferentes".

3.5. Definido el embargo como la "afectación de unos bienes concretos y determinados, a un proceso, con la finalidad de proporcionar al juez los medios necesarios para llevar a normal término, una ejecución procesal", resulta llano que lo que accede al Registro mediante su anotación preventiva, como medida cautelar, asegurativa y de publicidad ( arts. 42.2 LH y 629.1 LEC), no es el crédito cuyo cobro se persigue en el procedimiento ejecutivo, sino el embargo mismo ( arts. 551.3.1º, 587 y 593 LEC), cuyo objeto es preservar el buen fin de la ejecución, impidiendo que terceros adquirentes posteriores al embargo puedan resultar protegidos por la fe pública registral en el momento en que se realice la adjudicación.

La anotación de embargo no es constitutiva ( sentencia 541/2002, de 31 de mayo), ni supone la afección de un bien al pago de un determinado crédito, sino que publica frente a terceros la afección de la finca al resultado del procedimiento de ejecución (RDGRN de 21 de noviembre de 2006). Es doctrina consolidada de esta Sala que el embargo existe jurídicamente desde que la autoridad judicial lo decreta legalmente, con independencia de su anotación en el Registro de la Propiedad, la cual no puede condicionar su existencia ni tiene valor constitutivo respecto a dicha traba, aunque evidentemente conceda a la misma una mayor relevancia ( sentencias de 26 de julio de 1994 y las que en la misma se mencionan, de 4 de abril de 1980, 24 de noviembre de 1986, y 541/2002, de 31 de mayo, entre otras). Esta doctrina cobró carta de naturaleza normativa con la aprobación de la vigente Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, al establecer en su art. 587.1 que "el embargo se entenderá hecho desde que se decrete por el Letrado de la Administración de Justicia o se reseñe la descripción de un bien en el acta de la diligencia de embargo, aunque no se hayan adoptado aún medidas de garantía o publicidad de la traba [...]".

3.6. En este contexto normativo, resulta coherente la vigente regulación legal tanto de la competencia como del procedimiento para apreciar la sucesión procesal del ejecutante. Dispone el art. 540 LEC:

"1. La ejecución podrá despacharse o continuarse a favor de quien acredite ser sucesor del que figure como ejecutante en el título ejecutivo y frente al que se acredite que es el sucesor de quien en dicho título aparezca como ejecutado.

"2. Para acreditar la sucesión, a los efectos del apartado anterior, habrán de presentarse al tribunal los documentos fehacientes en que aquélla conste. Si el tribunal los considera suficientes a tales efectos por concurrir los requisitos exigidos para su validez, procederá, sin más trámites, a despachar la ejecución a favor o frente a quien resulte ser sucesor en razón de los documentos presentados.

"En el caso de que se hubiera despachado ya ejecución, se notificará la sucesión al ejecutado o ejecutante, según proceda, continuándose la ejecución a favor o frente a quien resulte ser sucesor".

Corresponde, pues, al juez de la ejecución apreciar la sucesión procesal en la posición del ejecutante, siendo bastante para ello acreditar mediante documento fehaciente la sucesión en el título ejecutivo (en el caso de la litis mediante la presentación de la escritura de cesión del crédito), de forma que la valoración positiva sobre su validez por el tribunal permitirá "sin más trámite" despachar la ejecución a favor del sucesor o, en caso de que ya se hubiese despachado la ejecución, notificar la sucesión al ejecutado y continuar la ejecución a favor del sucesor.

La naturaleza jurídica y los efectos de los embargos y su anotación registral, antes examinados, por un lado, y la reseñada regulación legal sobre la sucesión procesal, por otro, explican que, desde el punto de vista registral, la doctrina oficial de la DGRN haya admitido la posibilidad de practicar la prórroga de la anotación de embargo, la expedición de la certificación de dominio y cargas del artículo 656 LEC, y la inscripción del resultado del procedimiento de ejecución ordinaria (a diferencia de lo que sucede en el caso de la ejecución directa sobre bienes hipotecados) aunque la adjudicación se verifique a favor del cesionario del crédito, "sin necesidad de asiento previo a favor de éste, a modo de tracto sucesivo [abreviado], por cuanto, como ha quedado expresado, lo que accede al Registro es la medida cautelar ordenada en el proceso de ejecución" (resoluciones de 1 de octubre de 2014 y 7 de noviembre de 2016). Todo ello sin perjuicio, como señalan las mismas resoluciones, de que la sucesión procesal en la posición del anotante, apreciada judicialmente y acreditada a través del correspondiente del mandamiento, pueda ser objeto de nota marginal en la anotación de embargo, "pues dicha nota puede tener la consecuencia, en la hipótesis de ejecución de una carga con rango preferente, de precisar la comunicación en la expedición de certificación de cargas y gravámenes al nuevo titular de la anotación (cfr. resolución de 29 de junio de 2013)".

4.- La conclusión que se extrae de todo lo anterior, es que la sentencia impugnada erró al negar la legitimación procesal activa de los demandantes por considerar que esa legitimación, a pesar de haberse apreciado la sucesión procesal en la ejecución a favor de los demandantes como sucesores del acreedor inicial, requería



que previamente se hubiese hecho constar en el Registro el cambio de titularidad del crédito objeto de la ejecución.

En consecuencia, el recurso debe ser estimado. Al haberse limitado el pronunciamiento de la Audiencia Provincial a esta cuestión, casamos la sentencia recurrida y asumimos la instancia para resolver la cuestión de fondo planteada en el recurso de apelación.

**CUARTO.-** *Asunción de la instancia. La "inoponibilidad" frente al anotante de embargo anterior de un acto dispositivo posterior inscrito en el Registro durante la vigencia de la anotación de embargo. Desestimación de la apelación.*

1.- La sentencia del juzgado de primera instancia estimó en parte la demanda y declaró que la adjudicación de la finca registral objeto del proceso a D. Juan Francisco, Dayersu, S.L. y Garyeran, S.L., en el expediente administrativo de apremio promovido por la Tesorería General de la Seguridad Social, no era oponible a los actores y, por tanto, el embargo trabado sobre dicha finca en el procedimiento ejecutivo 409/1995, seguido en el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Torrejón de Ardoz, seguía vigente, de forma que dicho procedimiento de ejecución podía continuar contra la finca embargada, y que los demandados debían soportarlo, pudiendo, en su caso, intervenir en el mismo como terceros poseedores; y que, en consecuencia, la citada finca está afecta a la totalidad de las responsabilidades económicas que por principal, intereses y costas se reclaman en el procedimiento ejecutivo 409/1995.

En cambio, desestimó las pretensiones relativas a las consecuencias registrales también solicitadas en el suplico de la demanda, consistentes en ordenar una nueva anotación preventiva del embargo, en sustitución de la que fue cancelada por caducidad.

Este último pronunciamiento (la desestimación de las pretensiones relativas a la modificación del contenido del Registro) ha quedado firme por no haber sido impugnada la sentencia de primera instancia por los demandantes, por lo que quedan al margen de esta instancia.

2.- El art. 71 LH dispone:

"Los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán ser enajenados o gravados, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación".

Este artículo contiene dos reglas: (i) el embargo no priva al titular embargado de las facultades de disposición sobre su derecho (en consecuencia, la anotación no produce efectos de cierre registral); y (ii) los actos dispositivos del titular embargado no afectan ni privan de eficacia al embargo anotado. Dicho en otros términos: la anotación de embargo no cierra el Registro, pero el derecho adquirido con posterioridad a la anotación se haya supeditado al resultado del proceso en que se ordenó aquella, de modo que si al embargo anotado sigue la ejecución del bien y su enajenación judicial el adquirente verá extinguido su derecho (RDGRN de 16 de julio de 1987). Como ha señalado una autorizada doctrina, esto significa que: (i) los actos dispositivos que realice el ejecutado podrán ser válidos y eficaces, pero resultarán inoponibles respecto de la ejecución; (ii) todos los asientos posteriores se encuentran en relación de subordinación respecto de la anotación del embargo anterior; (iii) la subsistencia de aquellos depende del resultado del proceso de ejecución del que dimana; y (iv) si la ejecución culmina, procederá a su cancelación, una vez cumplidos los requisitos legales. Este es el objetivo del art. 71 LH, orientado a asegurar que el resultado del proceso de ejecución no se verá frustrado o menoscabado por los asientos que puedan extenderse tras la anotación del embargo.

3.- Esta regla general de cancelación de asientos posteriores será plenamente aplicable en el supuesto paradigmático para el que está pensado el art. 71 LH, esto es, tras la anotación de embargo se practican uno o más asientos (inscripciones o anotaciones) motivados por títulos de fecha posterior a la anotación (supone una secuencia en la que se suceden, por este orden, el embargo, la anotación, el acto dispositivo, y su inscripción). En este caso el adquirente no podrá interponer tercería de dominio, puesto que no es dueño en el momento en que se decreta la traba, y el asiento extendido a su favor podrá ser cancelado, conforme a los arts. 674 LEC y 175.2 RH, cuando se presente el correspondiente mandamiento cancelatorio.

Pero puede ocurrir que no exista esa ordenación cronológica de los títulos y de los correlativos asientos, de forma que un título tenga fecha posterior al embargo y anterior a la anotación, y que llegue al Registro antes o después de que se presente en éste el correspondiente mandamiento. La casuística que se puede presentar es variada.

4.- En el caso de la litis la secuencia de los hechos fue la siguiente: (i) se decreta el embargo de la finca en el procedimiento de ejecución a favor del Banco de Santander Central Hispano; (ii) se practica la anotación preventiva de este embargo; (iii) se cede el crédito a los demandantes y se aprueba la sucesión procesal del ejecutante a favor de los cesionarios; (iv) se embarga la misma finca a favor de la Tesorería General de



la Seguridad Social y se anota a su favor el embargo, en un procedimiento administrativo de apremio; (v) se subasta y se adjudica la finca en este último procedimiento a favor de los demandados, previa cesión del remate a su favor; (vi) esta adjudicación se inscribe en el Registro estando vigente la anotación del embargo acordada en el previo procedimiento de ejecución judicial; (vii) pocas semanas después caduca y se cancela esta anotación; (viii) se deniega la prórroga de la anotación, previamente caducada; esta denegación, impugnada judicialmente, queda firme. En esta situación procesal y registral se encontraba la finca cuando se interpone la demanda de la litis, en la que se solicita que se declare que la citada adjudicación no resulta oponible a los actores, que el procedimiento ejecutivo podrá continuar a pesar de la cancelación de la anotación del embargo y que la finca embargada está afecta a la totalidad de las responsabilidades que por capital, intereses y costas se reclaman (o subsidiariamente, hasta el límite de las responsabilidades a que se refiere el art. 613.3 LEC). Pretensiones que la sentencia de primera instancia estimó y que ahora procede confirmar, con la limitación en cuanto a las responsabilidades exigibles a las previstas en el citado art. 613.3 LEC.

**5.-** La anotación preventiva de embargo, en tanto mantiene su vigencia, sujeta la titularidad de los bienes objeto de la misma al resultado del proceso en que se haya producido la traba, frente a las transmisiones o imposición de cargas y gravámenes que se produzcan con posterioridad a la misma; no provocan el cierre registral, pero atribuyen preferencia sobre las enajenaciones otorgadas por el deudor con posterioridad a la fecha de la anotación ( sentencias de 7 marzo 1896, 28 enero 1903, 2 marzo 1910, 21 febrero 1912, 5 julio 1917, 31 octubre 1928 , 22 marzo 1943, y 29 noviembre 1962). Como se recoge en la sentencia de 4 de diciembre de 2000, y se ha declarado en diversas ocasiones por esta sala (sentencias de 6 de abril de 1996, de 22 de marzo de 1994 y de 12 de diciembre de 1988, que cita muchas otras) la norma establecida en el art. 38, párrafo 5º, de la Ley Hipotecaria, que regula los supuestos en que los bienes sobre los que ha sido anotado un embargo pasen a poder de un tercer poseedor, determina que cualquier derecho nacido con posterioridad a la anotación de embargo resulta afectado por la misma, en el sentido de que al garantizado por dicha anotación se otorga rango preferente sobre los actos dispositivos celebrados y sobre los créditos contraídos con posterioridad a la fecha en que la misma se ha practicado ( sentencia 1303/2007, de 3 de diciembre).

En el caso, los adjudicatarios en el procedimiento administrativo de apremio son terceros poseedores porque su derecho, aun con la prioridad conferida por la anotación de embargo decretada en aquel procedimiento, nació después del embargo y de la anotación decretada en el procedimiento de ejecución judicial a favor de los demandantes, como sucesores procesales del acreedor inicial que les cedió el crédito perseguido, por lo que aquel derecho de los demandados está subordinado a las resultas de este procedimiento de ejecución, conforme a la abundante doctrina jurisprudencial citada. La adquisición y la inscripción a favor de los demandados se produjo durante la vigencia de la anotación preventiva acordada en el juicio ejecutivo. Por eso, en este caso, los demandados no son terceros protegidos por los arts. 32 y 34 LH, pues ambos preceptos exigen la concurrencia de la buena fe en el adquirente, que en este caso no puede presumirse al publicar el Registro, en el momento de la adquisición, la posible causa de resolución de su adquisición (anotación preventiva letra E).

**6.-** Como afirmamos en la sentencia 591/2008, de 18 de junio, "la anotación preventiva de embargo, al dar noticia de la constitución del mismo sobre la finca - con la efectividad *erga omnes* resultante de la llamada cognoscibilidad legal de lo que el Registro publica -, tiene como fin impedir que un tercer adquirente alegue que celebró el negocio adquisitivo en la confianza de que el derecho del transmitente no soportaba limitaciones ocultas, esto es, en la ignorancia inculpable de que el inmueble no estaba embargado y, por ello, que el embargo no anotado era para él inoponible, es decir, como inexistente". Y por ello - añadimos - "como los terceros a que se refieren los artículos 606 del Código Civil y 32 de la Ley Hipotecaria han de ser de buena fe y ésta consiste en estos casos, no en haber confiado en la exactitud de una inscripción registral anterior - inexistente -, sino en que adquirirían inmuebles libres de los embargos, la decisión del recurso ha de depender de que se considere a los ahora recurridos adquirentes de buena fe, esto es, de que se llegue a la conclusión de que desconocían - extraregistralmente -, al adquirir, la realidad".

En aquel caso la prueba de que desconocían la existencia extraregistral del embargo, a efectos de destruir la presunción de la buena fe, era necesaria precisamente porque la adquisición se produjo en un momento posterior al embargo, pero anterior a la anotación. En el caso de la litis la presunción de buena fe queda enervada por la cognoscibilidad legal de la existencia del embargo a través de su anotación registral, que estaba vigente en el momento de la subasta, de la cesión del remate y de la aprobación de la adjudicación a favor de los demandados en el procedimiento de apremio administrativo. La cancelación por caducidad posterior de la anotación no puede inhibir ese efecto enervante que provocó y consumó la anotación durante su vigencia.

Sucede en el caso algo similar a lo que acontecía en el resuelto por la sentencia 1303/2007, de 3 de diciembre, en la que, por razones paralelas a las expuestas, negamos la buena fe del adquirente:



"no puede considerarse que en el recurrente concurra el presupuesto de adquirente de buena fe, necesario para poder reconocerle la condición de tercero hipotecario, porque, por una parte, cuando se otorgó la escritura pública de compraventa continuaba vigente la anotación preventiva de embargo, que produce absoluta prioridad de la obligación asegurada sobre todos los derechos reales que se constituyan sobre la cosa embargada con posterioridad al embargo ( STS 23 de abril de 1992), que no había sido alzado por cuanto no había finalizado la ejecución".

7.- Por otro lado, como ya hemos dicho, es doctrina consolidada de esta sala que el embargo existe jurídicamente desde que la autoridad judicial lo decreta legalmente, con independencia de su anotación en el Registro de la Propiedad, la cual no puede condicionar su existencia ni tiene valor constitutivo respecto a dicha traba, aunque evidentemente conceda a la misma una mayor relevancia ( sentencias de 26 de julio de 1994 y las que en la misma se mencionan, de 4 de abril de 1980 y 24 de noviembre de 1986, y 376/2001, de 18 de abril, entre otras). Por ello, la omisión de la anotación preventiva del embargo no impediría proceder a la realización forzosa de la finca trabada, la cual surtirá plenos efectos con relación al posterior dueño, cuya adquisición, no sea cronológicamente anterior a la práctica de la diligencia ( sentencias de 23 de abril y 3 de noviembre de 1992 y 30 de septiembre de 1993), a salvo del caso de tercer adquirente protegido por la fe pública registral. Lo que hemos afirmado respecto de los casos de omisión de la anotación, debemos sostenerlo también para los casos en que durante la tramitación del procedimiento de ejecución la anotación preventiva decretada y practicada llegue a caducar y cancelarse, pues no pueden ser menores los efectos del embargo en este caso que en el de omisión *ab initio* de la anotación.

Como declaró esta sala en la sentencia de 24 de noviembre de 1986,

"es indudable que la existencia, y subsistencia, del embargo no está supeditada a su anotación en el Registro de la Propiedad, ello sin perjuicio de que la falta de constatación tabular, además de privar a la traba de los efectos de la publicidad registral respecto a terceros, impida el nacimiento de un derecho de garantía similar al de hipoteca respecto a los actos dispositivos o de gravamen posteriores a su fecha. La falta, pues, de anotación ni priva de efectos al embargo, ni impide la prosecución de la vía de apremio contra el inmueble embargado hasta la venta en pública subasta o la adjudicación al acreedor [...]".

8.- La consecuencia que se colige de lo anterior es que la sentencia de primera instancia estimó correctamente las pretensiones relativas a la declaración de no oponibilidad respecto de los demandantes de la adjudicación de la finca en el procedimiento de apremio administrativo a los demandantes, conforme resulta de las consideraciones anteriores, y las relativas a las declaraciones de que la caducidad de la anotación no implica la extinción o levantamiento del embargo y, consiguientemente, la posibilidad de la continuación del procedimiento de ejecución sobre los mismos bienes embargados. Los demandados, al tomar parte en la subasta, aceptaron subrogarse en las cargas anteriores y su importe se descontó del tipo de la subasta y del precio de la adjudicación. Por tanto, la adjudicación se produjo por el precio ofrecido, bajo la condición de asumir las citadas cargas previas. En rigor, no se produce en esta situación una asunción de la obligación de pago del crédito garantizado con el embargo, sino que el adjudicatario acepta quedar sometido a la posibilidad de que el bien sujeto al embargo anotado sea objeto de una nueva ejecución fundada en esa traba.

Como afirmó la sentencia de 27 de enero de 1990, aunque no se produce una asunción de deuda por parte del adquirente, ni ocupa la posición del deudor embargado, lo que sí sucede es que "al adquirirse el inmueble por venta judicial [en este caso por vía de apremio administrativo], indudablemente han quedado subsistentes los gravámenes anteriores, es decir los créditos garantizados con las anotaciones preventivas practicadas que se aceptaron expresamente, y ha de pecharse con ellas, sus consecuencias y posible ejecución forzosa para la efectividad de los créditos preferenciales".

Cuestión distinta es que, ante la falta de una medida de protección registral como la anotación preventiva, una vez producida su cancelación por caducidad, un eventual tercer adquirente, en virtud de un acto dispositivo de los adjudicatarios posterior a aquella cancelación, pueda determinar la aparición de un tercer adquirente, éste sí protegido por la fe pública registral (presupuesta su buena fe y demás requisitos del art. 34 LH). Pero es ésta una eventualidad que podrá dar lugar al ejercicio de otras acciones, a las que se refiere expresamente la sentencia de primera instancia, pero que son ya ajenas al ámbito de este recurso.

9.- En todo caso, la posición de los adjudicatarios demandados es la de los terceros poseedores, que han adquirido en otra ejecución, a los que será de aplicación la regla limitativa de responsabilidad prevista en el art. 613.3 LEC, conforme al cual su responsabilidad "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". Aunque la sentencia de primera instancia así lo declaró también en su fundamentación, no recogió esta limitación en su parte dispositiva, por lo que, en este concreto extremo, deber ser modificado





su fallo para reflejar esa limitación. Lo que no impide entender desestimado sustancialmente el recurso de apelación.

**10.-** En consecuencia, procede desestimar el recurso de apelación y confirmar la sentencia de primera instancia, con la matización apuntada.

**QUINTO.-** *Costas y depósito*

**1.-** No procede hacer expresa imposición de las costas del recurso de casación que ha sido estimado, de conformidad con los artículos 394 y 398.2, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Respecto de las costas del recurso de apelación, que ha sido desestimado sustancialmente, se imponen al apelante ( art. 398.1 LEC).

**2.-** Procédase a la devolución del depósito constituido de conformidad con la disposición adicional 15ª, apartado 8, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

**FALLO**

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

**1.º-** Estimar el recurso de casación interpuesto por Inversiones Buenavista, S.L. y Desarrollo de Patrimonios Participados, S.L. contra la sentencia n.º 315/2017, de 9 de octubre, dictada por la Sección Vigésimoquinta de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación núm. 39/2017, que casamos y anulamos.

**2.º-** Desestimar sustancialmente el recurso de apelación interpuesto por D. Juan Francisco , Garyeran, S.L. y Dayersu, S.L. contra la sentencia núm. 203/2016, de 26 de julio de 2016, dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Torrejón de Ardoz, en el procedimiento ordinario 699/2015, que confirmamos, con la salvedad en cuanto a su fallo de precisar que resulta aplicable la limitación del art. 613.3 LEC.

**3.º-** No imponer las costas del recurso de casación. Las del recurso de apelación, al haber sido sustancialmente desestimado, se imponen a los apelantes.

**4.º-** Devolver al recurrente el depósito constituido para interponer el recurso.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.