

ante el Juzgado de Primera Instancia, n.º 31 de Madrid, promovido por doña Isabel Andrés Carrera, fue dictado auto en el que se declaran justificados los extremos alegados por la promotora del expediente y, en consecuencia el dominio sobre la finca que se describe, ordenando la inscripción de tal derecho en el Registro previa segregación de ochenta y dos metros cuadrados, cuarenta y ocho decímetros cuadrados de la finca registral 63, hoy 10.589 del Registro de la Propiedad, n.º 35 de Madrid y la cancelación de las inscripciones contradictorias, en concreto la inscripción primera de dominio a favor de d.ª Luisa A. U., en cuanto a la parte que se segrega, sin perjuicio del derecho de quien se crea perjudicado por esta resolución incoar el correspondiente juicio declarativo.

## II

Presentado testimonio del citado auto el Registro de la Propiedad, n.º 35, de Madrid, fue calificado con la siguiente nota: 1. Para poder inscribir la reanulación del tracto que se acredita en el auto judicial debe inscribirse previamente la segregación que en el mismo auto se formaliza. Pero dicha segregación no puede inscribirse porque la matriz que le sirve de origen tiene una superficie inscrita de 1.953'80 metros cuadrados y la finca segregada tiene 2.512,02 metros cuadrados. 2. Además tampoco es posible inscribir la segregación por no expresarse la declaración de resto de la finca matriz después de aquélla. 3. La reanudación de tracto supone la declaración de dominio de la titular actual partiendo del último titular registral; es decir, en este caso, de doña Almudena y don Rogelio P. M. que aparecen como dueños de la finca matriz (finca 63 hoy 10.589, folio 84 del tomo 1.641), por título de donación de sus padres doña Luz María M. S. S. y don Manuel P. V., según la inscripción 4.ª y última vigente de dominio. Por tanto sólo a partir de estos titulares inscritos y cuyo dominio está vigente según el Registro puede procederse a reconstruir la historia registral posterior de la finca y reanudar, en su caso, el tracto sucesivo interrumpido. 4. Se advierte que doña Luisa A. U. era dueña de esta finca según la inscripción 1.ª de la cual aparecen inscritas tres segregaciones que suman 5.250'38 metros cuadrados. Y que al fallecimiento de dicha doña Luisa no adquirió esta finca don Juan A. U., como se dice en el auto (hecho segundo) sino su heredero don Eugenio G. D.-M. según la inscripción 2.ª Si Doña Luisa A. U. otorgó escritura de segregación y compraventa a favor de don Juan A. U., como dicha escritura no fue inscrita, no puede ser tenida en cuenta en perjuicio de tercero inscrito (artículo 32 de la Ley Hipotecaria). 5. Falta aclarar la siguiente contradicción que se observa en el apartado 1.º dispositivo: En el se declara justificado el dominio sobre la finca que consta en el hecho primero, después de la segregación y que tiene una superficie de 2.512'02 metros cuadrados. Pero al mismo tiempo en el dispositivo 1.º se solicita la segregación de 82'48 metros cuadrados de la finca 63. Falta precisar a cual de las dos fincas se refiere. Madrid, 2 de marzo de 2001. El Registrador. Firma ilegible.

## III

Doña Isabel Andrés Carrera interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que se trata de una resolución judicial que ordena una inscripción, es decir, conforme a lo dispuesto en los artículos 118 de la Constitución Española y 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, la administración ha de sujetarse a lo ordenado por las resoluciones judiciales, del mismo modo que los esta el particular; Que los hechos alegados en la nota de calificación ya se trataron en el expediente de dominio y practicándose la prueba oportuna con la asistencia de los interesados, se acreditó ante el Juez la adquisición del dominio de la finca objeto del expediente; Que la inscripción en el Registro no se puede convertir en un nuevo procedimiento declarativo.

## IV

El Registrador de Propiedad informó y elevó el expediente a la Dirección General

## V

La Magistrado-Juez del Juzgado de primera Instancia, número 31, de Madrid informó sobre las circunstancias que concurren en este supuesto.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador.

## VII

La recurrente Apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 118 de la Constitución Española, 17 y 18 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 9 y 260 de la Ley Hipotecaria, 51, 100 y 121 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 2 de julio de 1980, 12 de mayo de 1992 y 26 de mayo de 1997.

1. Se presenta en el Registro testimonio de Auto dictado en expediente de dominio para la reanulación del tracto sucesivo en el que se declara justificado «el dominio sobre la finca descrita en el hecho primero de esta resolución, ordenando la inscripción de tal derecho en el Registro previa segregación de ochenta y dos metros cuadrados, cuarenta y ocho decímetros cuadrados de la finca registral 63, hoy 10.589 del Registro de la Propiedad n.º 35 de Madrid y la cancelación de las inscripciones contradictorias, en cuanto a la parte que se segrega». En el hecho primero se describe así la finca: «Solar viña en término de Madrid, antes Fuencarral, con fachada al camino vecinal de Fuentelarrayna. Mide una superficie de dos mil quinientos doce metros, dos decímetros cuadrados, equivalentes a treinta y dos mil trescientos cincuenta pies cuadrados ochenta y un décimos de otro también cuadrados. Y linda, por su frente, con dicho camino; por la derecha entrando, en línea de noventa y tres metros cuarenta centímetros, con el resto de terreno de que se segrega; por la izquierda en línea de ochenta metros diez centímetros y dieciocho metros sesenta centímetros, con el Camino o Vereda de la Quinta; por el fondo, en línea de veintiocho metros veinte centímetros, con tierra de don M. P. S. P., siendo la línea de frente de veinticinco metros cincuenta centímetros».

El Registrador suspende la inscripción, aparte de otros defectos que no han sido apelados, por el de apreciar una contradicción en la parte dispositiva del Auto, consistente en que se describe una finca de 2.512,02 metros cuadrados y se solicita la segregación de 82,48 metros.

Recurrida la calificación, el Presidente del Tribunal Superior confirma parcialmente la calificación entendiendo que el Auto justifica el dominio de los 2.512,02 metros pero sólo ordena la inscripción, previa segregación, de los 82,42 metros, por lo que habría de describirse debidamente esta última superficie. El interesado apela el Auto presidencial.

2. En el presente caso, en el documento presentado se produce una notable confusión sobre cual es la finca sobre la que se reanuda el tracto, si es sobre la matriz o sobre la porción segregada, por lo que esta circunstancia debería ser aclarada convenientemente.

3. El único argumento utilizado por el recurrente se basa en que los artículos 118 de la Constitución Española y 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial imponen al Registrador, como a todas las autoridades y funcionarios, el deber de cumplir las resoluciones judiciales firmes, y ello es cierto, pero también lo es que todos los documentos inscribibles deben cumplir las exigencias del sistema registral español (cfr. Resolución de 26 de mayo de 1997), entre las que está la debida descripción de la finca, pues en estas exigencias están implicados intereses que, por afectar al estatuto jurídico de la propiedad inmueble, suponen la protección de intereses públicos, como lo son los que imponen la determinación del objeto del derecho a que se refiere la inscripción, ya que tal objeto está totalmente indeterminado si el único dato que se da de la finca a inscribir es el de su extensión superficial, si, como parece, y así lo entiende el Presidente del Tribunal Superior de Justicia, es a la finca segregada a la que se refiere el expediente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar la apelación interpuesta.

Madrid, 30 de septiembre de 2005.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

**18891** RESOLUCIÓN de 30 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Germán María de León Pina, notario de Sant Antoni de Portmany, contra la negativa del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 2 a inscribir una escritura de detracción de bien fideicomitido en pago de legítima.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Germán María de León Pina, Notario de Sant Antoni de Portmany, contra la negativa del Registra-

dor de la Propiedad de Eivissa n.º 2, don Miguel Peña Romero, a inscribir una escritura de detracción de bien fideicomitado en pago de legítima.

## Hechos

### I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Sant Antoni de Portmany, don Germán María de León Pina, el día uno de octubre de dos mil cuatro, bajo el número 2757 de su protocolo, doña María Ferrer Serra y don Juan Boned Riera, titulares en usufructo vitalicio y nuda propiedad, respectivamente, de la finca registral número 78 del término de Sant Antoni de Portmany, adquirida por herencia de don Juan Boned Tur, segregan de la misma una porción de terreno. Conforme al testamento del causante, y sin perjuicio del usufructo universal legado a doña María Ferrer Serra, se instituyó heredero universal a don Juan Boned Riera, siendo condición de dicha institución que si dicho heredero se casa y tiene hijos podrá disponer libremente de los bienes de la herencia, desde el momento en que los tenga, pero si se queda soltero, o se casa y no tiene hijos pasarán los bienes que perciba, salvo su legítima, a su hermana Catalina o descendientes en defecto.

En la escritura ahora presentada se manifiesta que don Juan Boned Riera, ostenta el estado civil de soltero y que carece de descendientes, por lo que la sustitución fideicomisaria sigue vigente, ostentando únicamente con carácter definitivo el compareciente la legítima que por derecho le corresponda sobre la finca, la cual se concreta en la porción que se segrega. La legítima de los hijos en el presente caso constituye la tercera parte del haber hereditario y, en concreto, la del compareciente es de una sexta parte, que dados los valores contenidos en la escritura de herencia ascienden a 30.050, 61 euros. Así, se dispone que «el fiduciario, don Juan Boned Riera, con la finalidad de cobrar su legítima conforme al artículo 783 del Código Civil, que obedece al criterio romano de la Auténtica res quae, «Auténtica» recogida en el Codex 6, 43, 3, que constituye un extracto de la novela 41 y que permite al fiduciario disponer para cobrar su legítima, se ratifica en la segregación en el antecedente C), todo ello, con el consentimiento expreso de doña María Ferrer Serra, y en pago de su legítima se adjudica la nuda propiedad de la porción segregada y descrita en el antecedente C) de la exposición, solicitando del señor Registrador de la Propiedad n.º 2 de Eivissa la constatación registral de la segregación y adjudicación y que libere asimismo el gravamen fideicomisario de restitución». Se valora esta legítima en 30.050,71 euros.

### II

Con fecha de 25 de noviembre de 2004, fue extendida la siguiente nota de calificación: «Presentado el presente documento en fecha de 18 de octubre último con el asiento n.º 1199 del 66 del Libro Diario de Operaciones, escritura de Detracción de Bien Fideicomitado en Pago de Legítima, autorizada por el Notario de Sant Antoni de Portmany don Germán María León Pina, número 2757 de protocolo, fue retirada a solicitud del presentante y se devolvió al Registro el día 9 de los corrientes, con una diligencia firmada por el mismo Notario en fecha 4 de noviembre. Y tras su calificación, se suspende la inscripción según lo siguiente: Hechos.—En dicha escritura, en la que comparecen doña María Ferrer Serra y don Juan Boned Riera, dichos señores manifiestan ser titulares en nuda propiedad y usufructo vitalicio, respectivamente, de determinado terreno de «102.390 metros cuadrados de superficie, de secano, con árboles y casas», y así consta en el Registro, con la salvedad de constar también compuesto de bosque. Adquirieron la finca por título de herencia testada, el señor Boned como heredero universal, con la obligación de pagar los derechos legítimos correspondientes a su hermana Catalina Boned Riera, o descendientes en defecto, y constando lo siguiente: «Es condición de esta institución que si dicho heredero se casa y tiene hijos, podrá disponer libremente de los bienes de la herencia, desde el momento que los tenga, pero si queda soltero o se casa y no tiene hijos, pasarán los bienes que perciba, salvo su legítima, a su hermana Catalina, o descendientes en defecto». Y en el acta de inscripción, se inscriben sus respectivos derechos «con las condiciones impuestas por el causante en su testamento, la primera en usufructo vitalicio sujeto a la condición resolutoria para el caso de contraer ulterior matrimonio y a la de cuidar del heredero, y el segundo en nuda propiedad sujeta a la sustitución fideicomisaria condicional». Manifiestan también en el exponente B de la misma escritura, que actualmente don Juan Boned Riera ostenta el estado civil de soltero, careciendo de descendientes, por lo que la sustitución fideicomisaria sigue vigente, y que ostenta únicamente con carácter definitivo, la legítima que por derecho le corresponde sobre tal finca, y pasan a concretarla en una «porción de terreno de 30.000 metros cuadrados de superficie, de secano, con árboles y las casas», que valoran en determinada cantidad —conforme a los valores dados a las masa hereditaria de don Juan Boned Tur, y según lo dispuesto en el artículo 42 de la Compilación Civil de Derecho Civil de

las Islas Baleares—, y que proceden a segregar de la finca inicialmente reseñada, habiendo obtenido la correspondiente licencia de segregación, y solicitando al registrador «que libere asimismo el bien del gravamen fideicomisario de restitución». Fundamentos de Derecho.—El heredero fiduciario no puede fijar unilateralmente los bienes gravados con la sustitución (R 16-07-91), siendo necesario consentimiento de los fideicomisarios. Por los referidos hechos y fundamentos de derecho se suspende la inscripción al no prestar el interesado o presentante, el consentimiento para la inscripción parcial del documento, es decir únicamente la segregación, sin liberar la misma del gravamen fideicomisario; sin perjuicio de la posibilidad de solicitar dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación, puede interponerse recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la calificación, mediante escrito dirigido a este Registro de la Propiedad o cualquiera de las oficinas a que se refiere el párrafo tercero del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la calificación del registrador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, en el plazo de los quince días siguientes a la notificación, conforme a las reglas del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, y en los términos que regula el R.D. 1039/2003 de 1 de agosto, cuyo art. 5 apartado 2 establece que el Colegio de Registradores facilitará a los interesados el cuadro de sustituciones que les resulte de aplicación, con indicación del registrador sustituto que corresponda, en cada caso. Hechas las notificaciones de calificación negativa conforme al art. 322 de la Ley Hipotecaria. Queda prorrogado este asiento en los términos previstos en el art. 323 de dicha Ley Hipotecaria. Eivissa, a 25 de noviembre de 2004. El Registrador. Firma ilegible Fdo: Miguel Peña Romero.»

### III

Don Germán María de León Pina, Notario de Sant Antoni de Portmany, interpone recurso gubernativo frente a la notas de calificación, ante el Tribunal Superior de Justicia de Baleares, alegando los siguientes argumentos:

1. El principio de intangibilidad cualitativa de la legítima consagrado en el artículo 813 del Código Civil.
2. La consideración doctrinal y jurisprudencial del fiduciario como un heredero normal «ad tempus», propietario temporal de los bienes fideicomitados con la obligación de conservarlos y transmitirlos al fideicomisario. El fiduciario está privado de la facultad de disposición, si bien puede disponer de los bienes fideicomitados en ciertos casos. Así lo hará cuando tenga que pagar gastos legítimos, créditos y mejoras, enajenación que de modo indirecto contempla el artículo 783 del Código Civil. El fiduciario puede disponer de determinados bienes de la herencia para pagar la legítima, incluso para cobrar la suya propia, según el criterio romano de la «auténtica res quae», que permitía al fiduciario disponer para el cobro de su legítima, y que según algún autor inspira el citado artículo 783 del Código Civil.
3. La Resolución de esta Dirección General de 16 de julio de 1991, invocada por el Registrador, contempla un supuesto de hecho diferente.
4. Conforme al artículo 1 de la Compilación de Derecho Civil de Baleares, sobre la interpretación e integración de sus normas, una interpretación de la posición jurídica del fiduciario que es además legitimario, sujeto al Derecho Civil de Ibiza y Formentera, no puede resultar peyorativa en relación con la del fiduciario no legitimario sujeto al Derecho Civil de Mallorca. Este último tiene derecho a detraer la cuarta trebeliánica, una pars bonorum consistente en la cuarta parte de la herencia fideicomitada. Si el fiduciario mallorquín, legitimario o no, tiene este derecho de detracción, no se puede negar al fiduciario legitimario ibicenco, sin causarle perjuicio comparativo, el derecho a detraer su legítima.

Este fiduciario legitimario tiene derecho a detraer su «portio legitima» de la herencia fideicomitada, de la misma manera que corresponde al fiduciario sujeto al Derecho Civil de Mallorca el derecho a detraer la cuarta trebeliánica, y a obtener la inscripción de los bienes fideicomitados en concepto de libres. Siendo además un heredero normal está facultado para cobrar la legítima en bienes o en dinero, por aplicación del artículo 81 de la Compilación, sin que la provisional confusión de titularidades constituya un obstáculo, de la misma manera que no lo contempla como tal la propia Compilación en relación con el derecho a detraer la cuarta trebeliánica, y todo ello sin perjuicio de las acciones que puedan corresponder a los fideicomisarios para el caso de lesión cuantitativa de sus derechos.

### IV

Don Miguel Peña Romero, Registrador de la Propiedad de Eivissa n.º 2, emitió su informe de fecha 8 de febrero de 2005 y elevó el expediente al Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares.

## V

El Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, mediante resolución de 14 de febrero de 2005 acuerda denegar por falta de competencia la admisión a trámite del recurso gubernativo y devuelve las actuaciones a don Miguel Peña Romero, Registrador de la Propiedad de Eivissa n.º 2, quien por su parte, mediante escrito de fecha 25 de febrero de 2005, remite a esta Dirección General, toda la documentación relativa al recurso gubernativo para su resolución.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1 y 18 de la Ley Hipotecaria; 1, 33, 70 y 78 de l Decreto Legislativo 79/1990, de 6 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Compilación de Derecho Civil de las Islas Baleares; artículos 783 y 813 del Código Civil; la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de abril de 1981; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de marzo de 1981 y 16 de julio de 1991.

1. Se centra el presente recurso en determinar si el heredero fiduciario sujeto al Derecho Civil de Ibiza y Formentera, que al mismo tiempo es legítimo, puede concretar por sí sólo la parte de los bienes que le corresponden por legítima, liberándolos en consecuencia de la sustitución fideicomisaria, o si por el contrario es necesaria la concurrencia del fideicomisario condicional existente en ese momento.

2. En Derecho común es claro que el fiduciario no tiene facultades para la detracción de su legítima unilateralmente, sino que requiere el concurso y consentimiento de los fideicomisarios (véase Resolución de 16 de julio de 1991, para un supuesto de herencia condicional, en la que se afirmó que durante la fase de pendencia de la condición la adjudicación de los bienes por parte del heredero tiene carácter provisional, debiendo asegurarse el derecho de los llamados con posterioridad). Procede apreciar ahora si esto es así también en el Derecho aplicable en Ibiza y Formentera.

3. Para los mallorquines, el artículo 33 de la Compilación de Derecho Civil de las Islas Baleares, permite al fiduciario enajenar y gravar, en concepto de libres, los bienes fideicomitados, para satisfacer su cuota legítima y la cuarta trebeliánica, pero exige la notificación previa a los fideicomisarios conocidos. Para Ibiza y Formentera no existe un precepto similar. Por el contrario, la regla general es que las sucesiones testamentarias se rigen por lo dispuesto en el Código Civil, con las excepciones expresamente previstas en el libro III de la Compilación (artículo 70). No se regula detracción de cuarta trebeliánica alguna, ni la posibilidad del fiduciario de realizar actos dispositivos o de gravamen unilateralmente, ni por tanto facultad de determinación unilateral de los bienes integrantes de su legítima. Tampoco se ha acreditado documentalmente ni hay prueba de la existencia de costumbre o tradición jurídica en las islas de Ibiza o Formentera sobre aplicación de las soluciones mallorquinas en materia de sustituciones fideicomisarias, por lo que no se puede hacer una interpretación extensiva de lo dispuesto en el artículo 33 de la Compilación, que por otra parte siempre exigiría al menos la notificación a los fideicomisarios condicionales existentes.

4. En definitiva, debe concluirse en la imposibilidad de que el fiduciario determine, sin intervención de los fideicomisarios, los bienes que deben adjudicarse en pago de su legítima con liberación de la cláusula de sustitución respecto de los mismos.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 30 de septiembre de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 2 de Eivissa.

**18892** RESOLUCIÓN de 30 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Inmobles Ferreria, S. L.» contra la calificación del registrador de la propiedad de Cerdanyola del Vallés n.º 2, por la que se suspende la práctica de la cancelación de cuatro anotaciones de embargo, por entender que alguna de las anotaciones tenían prioridad.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Jordi Cervera Molina, en su calidad de administrador solidario de «Inmobles Ferreria, S.L.» contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Cerdanyola del Vallés n.º 2, don Juan José Ortín Caballé, por la que se

suspende la práctica de la cancelación de cuatro anotaciones de embargo, por entender que alguna de las anotaciones tenían prioridad.

## Hechos

## I

Ante el Juzgado de lo Social n.º 23 de Barcelona, se siguió ejecución contra la mercantil «Farma Cost Compras Conjuntas, S. L.» lo que dio lugar al embargo sobre los derechos de arrendamiento financiero con opción de compra pertenecientes a la entidad demandada. Dicho Juzgado expidió testimonio del auto de adjudicación con su correspondiente mandamiento de cancelación de la carga que se ejecutaba, así como de las cargas posteriores. Una vez presentado en el Registro dicho mandamiento, no se practica la cancelación de sendas anotaciones existentes sobre las dos fincas ejecutadas practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, por ser preferentes a algunas de las anotaciones ejecutadas.

## II

Con fecha de 9 de diciembre de 2004 fue extendida la siguiente nota de calificación: «Hechos. Primero. Con fecha de 24 de noviembre de 2004 fue presentado el precedente mandamiento a fin de que se practicara la cancelación de las anotaciones preventivas letras G e I de la finca 11993, folios 182 y siguientes, del libro 257 de Ripollet y tomo 1045 del Archivo y de las anotaciones preventivas letras F y H de la finca 11994, folios 185 y siguientes del mismo libro y tomo, extendidas todas ellas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. Segundo. Que previa calificación del documento presentado se ha acordado suspender la cancelación solicitada, por los defectos subsanables que se recogen en los siguientes Fundamentos de Derecho 1. No es posible por el principio de prioridad registral cancelar unas anotaciones que están interpuestas en el orden registral entre las distintas anotaciones preventivas procedentes de créditos laborales cuya ejecución se acumula sin que se determine previamente la porción de valor de cada una de las fincas que se ha aplicado a satisfacer la pretensión ejecutiva de crédito laboral que estrictamente tiene prioridad registral sobre las anotaciones G y F de las fincas 11993 y 11994 a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social y que está amparada bajo las anotaciones letras F y E de las mismas, pero únicamente por el importe de la traba del embargo que dichas anotaciones F y E publican, es decir, veintiocho mil cuatrocientos cuarenta y siete euros noventa céntimos, por principal, más dos mil ochocientos cuarenta y cuatro euros setenta y nueve céntimos, para intereses provisionales y dos mil ochocientos cuarenta y cuatro euros setenta y nueve céntimos, para costas provisionales. Así resulta de los artículos 24, 25, 72-2 y 115-2 de la Ley Hipotecaria, 175 regla 2.ª de su Reglamento y 674-2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (aplicable según la D. A. 1.ª de la Ley de Procedimiento Laboral) que indica que en el mandamiento de cancelación se hará constar que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al crédito del actor, y en el caso de haberlo superado, que se depositó el remanente, pero ello es así porque se ha calculado el crédito ejecutado, no por la cantidad amparada por las anotaciones preventivas letras F y E de las fincas 11993 y 11994 que es la que únicamente amparaba el principio de prioridad registral, sino por la suma total de créditos acumulados, muchos de los cuales son posteriores a los créditos de la Tesorería General de la Seguridad Social. Por consiguiente, cabrá subsanar el defecto indicando si hubo o no remanente con respecto a la cantidad amparada por el principio de prioridad registral y, si lo hubo, indicando que se ha depositado a favor de los acreedores posteriores. II. Esta interpretación tiene su amparo en los preceptos antes expuestos de la legislación hipotecaria y en su interpretación conjunta con los correspondientes de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. La nueva Ley de Enjuiciamiento Civil no permite ampliar el embargo en perjuicio de terceros titulares registrales de derechos sino en concepto de costas o intereses (artículo 613-4) o como consecuencia de nuevos vencimientos de una misma obligación (artículo 578-3). Esta ampliación debe constar por nota al margen de la anotación ampliada, pero sin que quepa verificarla en el caso de que exista un tercer poseedor que haya inscrito su derecho, ya sea tercer poseedor derivado de una ejecución (artículo 613-3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de diciembre de 2003) o ya sea un tercer poseedor no ejecutante, pues éste puede liberar el bien satisfaciendo lo que se deba al acreedor por principal, intereses y costas, dentro de los límites de la responsabilidad a que esté sujeto el bien y siendo de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 613 de la Ley (artículo 662-3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y Sentencia de la Audiencia Provincial de Córdoba de 5 de Febrero de 2004). Esto significa que la ampliación del embargo por nota marginal será posible en el caso de inscripción o anotación posterior de derechos que no consistan en dominio, pero siempre y cuando se limite a intereses, costas o nuevos vencimientos de una misma