

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11128 *Resolución de 22 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Ontinyent, por la que se deniega la ampliación de una anotación de embargo ya practicada en un juicio cambiario, como consecuencia de la ejecución de nuevos títulos cambiarios.*

En el recurso interpuesto por doña M. T. S. M., procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de la sociedad «Alugom Alicante, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Ontinyent, doña Cristina Carbonell Llorens, por la que se deniega la ampliación de una anotación de embargo ya practicada en un juicio cambiario, como consecuencia de la ejecución de nuevos títulos cambiarios.

Hechos

I

Mediante mandamiento dictado el día 20 de junio de 2025 por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción 1 de Ontinyent, doña R. M. P. M., en el procedimiento juicio cambiario número 847/202, se comunicaba al Registro de la Propiedad de Ontinyent que «se ha acordado ampliar la demanda y el embargo preventivo acordada en su día por las cantidades que constan en el auto de ampliación», de fecha 24 de mayo de 2025, aclarado por otro de 20 de junio de 2025, en los que se «acuerda ampliar la demanda cambiaria para la ejecución del título reseñado en los antecedentes», y, en consecuencia, el «inmediato embargo preventivo de los bienes del/de la deudor/a, por las cantidades expresadas».

II

Presentado el día 27 de junio de 2025 dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Ontinyent, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Ontinyent, 25 de julio de 2025.

En relación con el mandamiento firmado el 20 de junio de 2025, por D.^a R. M. P. M., Letrada de Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia 1 de Ontinyent, ordenando la ampliación de la demanda cambiaria a nuevos pagarés y el embargo preventivo, en el juicio cambiario 847/2023, seguido frente a Promociones Bocairant, sobre las fincas 7207, 7632 y 7766, de Bocairant, presentado por D.^a T. S. M., en este Registro con el asiento 2092 del Diario 2025 se pone en su conocimiento que,

– Resultando que sobre dichas fincas ya consta anotado en el seno del mismo procedimiento otro embargo preventivo, por otros pagarés distintos de los ahora consignados, y que no cabe por tanto entender que la misma anotación practicada se pueda entender ahora “ampliada”, sino que procede la práctica de otra nueva anotación preventiva, con su rango, que publicará la nueva medida ordenada, en cuanto a los pagarés cuyo pago se reclama ahora,

– Considerando la deseable claridad y precisión que ha de presidir los asientos registrales, y lo establecido en los artículos 656, 659, 555 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los artículos 86 de la Ley Hipotecaria, y 100 de su Reglamento, y los

principios de prioridad y especialidad que rigen el procedimiento registral, la registradora considera necesario que se aporte aclaración por parte el órgano judicial acerca de que pese a existir ampliación de demanda, lo ordenado no es ampliación de anotación de embargo, sino una nueva anotación, con su rango correspondiente, por lo que, en virtud de lo expuesto,

Acuerda denegar la anotación ordenada.

Asimismo se le notifica que el asiento de presentación a que dio lugar la escritura reseñada antes, queda prorrogado automáticamente, a contar desde la fecha de emisión de esta notificación y por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de recepción de la misma, por lo que se amplía consecuentemente el plazo para subsanar el defecto alegado en la misma. Dentro de este plazo, puede usted solicitar la práctica de anotación preventiva por defecto subsanable.

Contra esta nota de calificación (...)

La registradora, Cristina Carbonell Llorens. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Cristina Carbonell Llorens registrador/a titular de Registro de Ontinyent a día trece de agosto del dos mil veinticinco».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Valencia número 15, doña Ana Albiol Ibáñez, quien confirmó la calificación de la registradora de la Propiedad de Ontinyent mediante nota de fecha 25 de septiembre de 2025, por los mismos defectos y razones apreciadas por el registrador sustituido.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña M. T. S. M., procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de la sociedad «Alugom Alicante, S.L.», interpuso recurso mediante escrito fechado el día 23 de octubre de 2025 en base a lo siguiente:

«Hechos.

Primero.–Antecedentes de Hecho.

1- Demanda Cambiario.

Que por mi representada Alugom Alicante S.L, se sigue ante el Juzgado de Primera instancia e Instrucción n.º 1 de Ontinyent, procedimiento de Juicio Cambiarlo n.º 847/2023 contra Promociones Boicarent S.L.

Dicho Procedimiento se inició por demanda de 9/11/23, para la ejecución de siete pagares como consecuencia del impago a su vencimiento de los mismos, dictándose Auto en fecha 19-12-2023 por el que se acordaba incoar juicio cambiario para la ejecución de los referidos pagares por un importe de 51.449,76 € de principal y otros 22.500,00 € presupuestados para intereses y costas y el embargo entre otros bienes, de las fincas registrales de Boicarent propiedad de la demandada, números 7207, 7632 y 7766, inscritas en el Registro de la Propiedad de Ontinyent, librándose con fecha 21/12/2023 el Mandamiento de embargo correspondiente en el que consta recogido íntegramente dicho Auto (...)

2. Ampliación de Demanda y de Embargo.

Que posteriormente, con fecha 19/01,24 y al haber resultado impagados por la demandada Promociones Boicarent S.L otros seis pagares más por un importe de 48.833.41 € y firmados por esta a consecuencia de la misma obligación que motivaron el libramiento de los primeros pagares de la demanda, se solicitó que a tenor

de lo previsto en el artículo 578 de la L.E.C. se ampliara la demanda y la ejecución despachada por dicha cantidad de principal sin necesidad de retrotraer el procedimiento, más otros 21.000,00 € presupuestados para intereses y costas (lo que hacía todo ello la suma de 69.833,41 €), así como la ampliación del embargo trabado sobre las referidas fincas registrales por dichas cantidades.

Que por el Juzgado se dictó Auto de fecha 24/05/2025, haciendo constar todo lo anteriormente indicado y acordando en base al artículo 578 de la LEC (que se copia íntegro en dicho auto) y 821 también de dicha Ley Procesal Civil, que se tiene por ampliada la demanda cambiaria para la ejecución de dichos títulos por el importe de 48.833,41 € al que ascienden los nuevos vencimientos de la obligación que han resultado impagadas, continuando el procedimiento por la cantidad total tras la ampliación de 1.10.278,17 € en concepto de principal y 43.500,00 € presupuestados para intereses y costas, sin perjuicio de ulterior liquidación.

Que existiendo a entender de esta parte varios errores materiales, aritméticos y de omisión en dicho auto, se solicitó la aclaración y subsanación, del mismo, acordándose por Auto de fecha 22/06/2025 acceder a dicha petición y aclarar en su parte dispositiva el anterior auto de 24/05/2025, acordando ampliar la demanda cambiaria para la ejecución del título reseñado por el importe de 48.833,41 € de principal al que ascienden los nuevos vencimientos que han resultado también impagados y que corresponden a la misma obligación que motivo la anotación de embargo de la demanda más otros 21.000,00 € presupuestados para intereses y costas, haciendo constar, que por tanto, la cantidad total por la que continúa el despacho de ejecución es de 100.278,17 € de principal (51.444,76 € Demanda+48.833,41 € Ampliación), más 43.500,00 € presupuestados para intereses y costas (22.500,00 € Demanda+ 21.000,00 € Ampliación). Lo que hace un total de 143.778,17 €, y el embargo preventivo de los bienes de la demandada consistentes en las referidas fincas urbanas de Boicarent números 7207, 7632 y 7766 inscritas en el Registro de la Propiedad de Ontinyent.

b) Que por el Letrado de la Administración de Justicia de dicho Juzgado firmado con fecha 25/06/2025 se expide Mandamiento al Registro de la Propiedad de Ontinyent, haciendo constar en el encabezamiento del mismo. “Que en la ejecución 847/2023 seguida en esta oficina Judicial a instancia de Alugom Alicante S.L, frente a Promociones Boicarent S.L, se ha acordado ampliar la demanda y el embargo preventivo acordado en su día por las cantidades que constan en el auto de ampliación y auto de aclaración, firmes.” (copiando a continuación íntegra y literalmente dichos autos) (...)

Segundo.–Calificación que se recurre.

Presentado el citado Mandamiento en el Registro de la Propiedad de Ontinyent, fue calificado con fecha 25 de julio 2025, notificado el 2 de septiembre 2025, con la siguiente nota:

“Resultando que sobre dichas fincas ya consta anotado en el seno del mismo procedimiento otro embargo preventivo, por otros pagarés distintos de los ahora consignados y que no cabe por tanto entender que la misma anotación practicada se pueda entender ahora ‘ampliada’, sino que procede la práctica de otra nueva anotación preventiva, con su rango, que publicara la nueva medida ordenada, en cuanto a los pagarés cuyo pago se reclama ahora”.

Y continúa diciendo, “Considerando la deseable claridad y precisión que ha de presidir los asientos registrales, y lo establecido en los artículos 656, 659 y 555 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, y los principio de prioridad y especialidad que rigen el procedimiento registral, la registradora considera necesario que se aporte aclaración por parte del órgano judicial acerca de que pese a existir ampliación de demanda, lo ordenado no es ampliación de anotación de embargo, sino una nueva anotación, con su

rango correspondiente, por lo que virtud de lo expuesto, acuerda denegar la anotación ordenada" (...)

Calificación Sustitutoria.–Que ante dicha calificación negativa se solicitó ante dicho Registro de Ontinyent, la calificación sustitutoria, comunicándonos el mismo que el Registro sustituto recaía en el n.º 15 de Valencia, ante el cual se solicitó se acordara la inscripción del referido Mandamiento, en el que se acordaba la ampliación de la demanda y la ampliación de la anotación preventiva de embargo sobre las referidas fincas registrales de Boicarent inscritas en el Registro de la Propiedad de Ontinyent.

Dicho Registro sustituto, con fecha 25/09/25 nos notifica dicha calificación sustitutiva, resolviendo confirmar la nota de calificación que motiva la sustitutiva y haciendo constar exactamente lo mismo que hacía constar el Registrador sustituido, es decir un total "copia y pega" de ello (...)

A los anteriores hechos son de aplicación, los siguientes,

Fundamentos de Derecho

Esta parte está en desacuerdo con la calificación de la Sra. Registradora titular del Registro de la Propiedad de Ontinyent.

I.–En primer lugar, se quiere hacer mención a los Fundamentos de Derecho alegados por la Sra. Registradora de Ontinyent en su Nota de Calificación en la que, obviando totalmente el artículo 578 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en el que se basa el Juzgado para ampliar tanto la demanda como la ampliación de la anotación preventiva de embargo sobre las referidas fincas, se remite en dicha calificación a los artículos 656. 659 y 555 de dicha Ley procesal civil, que nada tienen que ver con lo que se está cuestionando, pues los dos primeros se refieren a la subasta de bienes inmuebles y más concretamente a la comunicación a los titulares de derechos posteriores que figuren en la certificación de dominio y cargas, y el último a la acumulación de las ejecuciones en diferentes procesos de ejecución pendientes entre el mismo acreedor y deudor ejecutado, lo que tampoco es el caso, ya que se trata de un solo proceso y por tanto no hay acumulación alguna.

Así mismo en cuanto al artículo 86 de la Ley Hipotecaria igualmente invocado por el Registrador en su nota de calificación, tampoco es aplicable al caso que nos ocupa, ya que el mismo se refiere a la caducidad de las anotaciones de embargo a los cuatro años desde la fecha de su anotación y a las sucesivas y posteriores prórrogas por plazo de cuatro años en los mismos términos.

Y en cuanto al artículo 100 del Reglamento Hipotecario también alegado, es el único que tiene que ver con la calificación efectuada, al tratarse esta sobre un documento expedido por la autoridad judicial, en concreto el Mandamiento dirigido a dicho Registro, comprensivo de dos autos, uno de ampliación de demanda y de ampliación de anotación de embargo y otro de aclaración de este, aunque llama poderosamente la atención que sea cuestionado por el Registrador, sin identificación alguna por su parte del Título ni los defectos del mismo, cuando se trata además de una resolución judicial firme tal como indica en el mismo, que trata sobre el fondo del asunto y que es meridianamente clara y no deja duda alguna de lo que dice, es decir, no hay falta de claridad en el mandato, pues dicho Mandamiento, reiteramos, hace constar al inicio del mismo, que en la ejecución 847/2023 seguida en esta oficina judicial a instancia de Alugom Alicante S.L frente a Promociones Boicarent S.L. se ha acordado ampliar la demanda y el embargo preventivo acordado en su día por las cantidades que constan en el auto de ampliación y auto de aclaración, firmes (copiando a continuación íntegra y literalmente dichos autos).

II.–Esta Dirección General entiende posible la ampliación de un embargo anotado, existiendo otras anotaciones intermedias y, por tanto, con preferencia sobre estas, basándose en lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Existen supuestos en los que se interesa la Ampliación de la cuantía de una anotación de embargo, según lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en diversas resoluciones de la D.G.R.N, bien al incrementarse la deuda, ya sea por el

vencimiento de nuevos plazos (que indica el art 578 de la LEC) como es el caso que nos ocupa, o por resultar insuficiente la cantidad inicialmente presupuestada para intereses y costas (art 575.1 y 613,4 también de la LEC) y por ello se cuestiona si dicha ampliación gozará de prioridad frente a las anotaciones de embargo intermedias que consten en el registro, es decir, de las que se hayan practicado entre la anotación inicial y la ampliación, existiendo una interpretación minoritaria que defiende que la ampliación, aunque relacionada con la anotación inicial, tiene su propio rango registral, siendo que la interpretación mayoritaria por el contrario, se ha inclinado por entender que la ampliación goza de la misma prioridad que la anotación de embargo frente a las posteriores anotaciones, aunque se hubieran practicado antes de la ampliación, con la excepción prevista en el art 613,3 de la LEC, según la cual la responsabilidad de los terceros poseedores que hubieran adquirido dichos bienes en otra ejecución tendrán como límite las cantidades que para la satisfacción del principal, intereses y costas, aparecieran consignadas en la anotación en la fecha en que aquellos hubieran inscrito su adquisición.

III.–Algunas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado relativas a las ampliaciones de embargo, que son reiterativas, en cuanto a la posibilidad de ampliar una anotación de embargo, y sobre la prioridad de la ampliación sobre las anotaciones (inscripciones) intermedias o posteriores y que en consecuencia han acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del Registrador.

Resolución de 26 Septiembre 2003.

Se aborda en la misma, la cuestión de la ampliación de un embargo ya anotado preventivamente en el Registro de la Propiedad, admitiendo hacer constar al margen de una anotación preventiva de embargo el exceso devengado (en este caso, por intereses y costas), respecto de lo inicialmente anotado, y ello aun cuando existan otras anotaciones o inscripciones posteriores y que dichas cantidades gozarán de la misma preferencia de la anotación inicial.

Y se hace constar en dicha resolución. “Se copia literalmente”.

“Que la respuesta negativa se basaría en que, frente a estos terceros, la responsabilidad del bien embargado queda limitada a la cantidad que en el momento de inscribir su adquisición constase en la anotación de aquel.

Tal solución, sin embargo, no puede prosperar, y ello por las siguientes consideraciones, alguna de ellas claramente formuladas en el nuevo texto de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

1. Que en ningún lugar de la Ley de Enjuiciamiento Civil (salvo el supuesto del art 613,3) se establece que la cantidad que figura en la anotación de embargo es un límite de la responsabilidad al que quede afecto el bien embargado frente a titulares posteriores de derechos sobre dicho bien, sino lo contrario, ya que el artículo 613-1 establece la regla básica de que el embargo atribuye al acreedor el derecho a cobrarse íntegramente con el precio de realización del bien trabado, y, en consecuencia, los adquirentes posteriores de algún derecho sobre dicho bien, no pueden desconocer legítimamente tal alcance del embargo.

2. Siguiendo la línea del número 1 del artículo 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el número 2 de este mismo artículo establece que este derecho al cobro íntegro por el acreedor embargante no puede ser impedido por ningún otro acreedor que no haya sido declarado preferente en tercería de mejor derecho.

3) Que, además, el artículo 610 de dicha Ley, añade en la misma línea, que el efecto del reembargo queda supeditado a la previa satisfacción del embargante anterior, de modo que ese segundo embargo en modo alguno puede menoscabar ese derecho al íntegro cobro por el acreedor embargante.

4) Así pues si los demás acreedores del deudor embargado, en cuanto a tales acreedores, no pueden impedir que el actor embargante, se cobre íntegramente con

cargo al bien trabado, si no interponen y triunfan en la correspondiente tercería de mejor derecho; y si claramente se establece que el reembargo no puede perjudicar de ningún modo al embargante anterior, no hay razón para que la extensión de la anotación de embargo posterior impida reflejar en la anotación del primer embargo, ese exceso de lo ya devengado por intereses y costas sobre lo inicialmente previsto en la ejecución en la que se acordó, pues, en definitiva se trata de desenvolver registralmente un derecho, el de cobro íntegro de ese primer embargante que la Ley de Enjuiciamiento Civil le reconoce indubitadamente; y que lo confirma expresamente ante la existencia de otros probables acreedores y otros posibles embargos posteriores.

Reforzándose todo lo anterior por el hecho de que este artículo en su número 3, como se ha hecho constar, establece un caso (el de los terceros poseedores que hubieran adquirido dichos bienes en otra ejecución), que la cantidad que consta en la anotación de embargo opera como límite de la responsabilidad del bien trabado, si bien como una excepción a la regla general de los dos números anteriores, lo que confirma que para las demás hipótesis la regla es la contraria.

Resolución de 4 Diciembre 2003.

Esta resolución siguiendo la doctrina de la anteriormente citada de (03/09/2003) y basándose de nuevo en los artículos 613 y 610 de la LEC, reitera su fundamentación, haciendo constar que tal ampliación podrá realizarse aunque existieran titulares de derechos posteriores a la anotación ampliada, pero estableciendo que para anotarse la ampliación es necesario que se refieran y se haga constar, no solo respecto de los intereses y costas, sino también respecto del principal (ampliado) que se hacen valer en el mismo procedimiento

Resolución de 26 Septiembre 2017

La cuestión del recurso estriba en si procede practicar una ampliación de un embargo ya anotado con anterioridad, referido tanto al principal como a las costas procesales. Tras la cita de los Arts 578 y 613 de la L.E.C, expresa que la doctrina del Centro Directivo, ha permitido la llamada ampliación de embargo no solo por nuevos intereses y costas generados a lo largo del procedimiento ejecutivo, sino por nuevos importes del principal de la deuda, siempre que tuviese el mismo origen que el débito original y que por ello pudiesen ser exigidos en el mismo procedimiento. (Resoluciones de 4 diciembre de 2003. 7 de junio de 2006.14 de julio 2011 y 16 febrero 2015).

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

Al igual que las anteriores resoluciones, esta resolución admite la ampliación del límite de cobertura de la anotación de embargo, con el importe de los nuevos vencimientos de principal e intereses y costas sobre lo inicialmente previsto y dicha ampliación goza de la prioridad de la propia anotación de embargo frente a posteriores inscripciones o anotaciones, aunque se hubieran practicado antes de la ampliación y citando las dos resoluciones anteriores (2003), y por lo tanto entiende que esta es la misma solución que debe adoptarse.

Por lo expuesto,

Solicito.–Que por presentado este escrito con los documentos adjuntos, se sirva tener por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación negativa del Registro de

la Propiedad de Ontinyent de fecha 25-07-2025 y previa la tramitación legalmente establecida en el art 327 de la Ley Hipotecaria, lo eleve a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, para que una vez recibido el expediente en dicha Dirección General, por la misma, se sirva dictar resolución por la que estime el presente recurso y revoque la calificación recurrida /ordenando la inscripción del mandamiento judicial en los términos solicitados, es decir, acordando la inscripción de la ampliación de la anotación preventiva de embargo sobre las fincas registrales indicadas de Boicarent números 7207,7632 y 7766, inscritas en el Registro de la Propiedad de Ontinyent.»

V

Mediante escrito, de fecha 12 de noviembre de 2025, la registradora de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo confirmando su calificación. Del informe incorporado a dicho escrito, no constaba que la registradora hubiera efectuado el previo traslado a la autoridad judicial que expidió el título, a los efectos previstos en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 575, 578 y 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 y 30 de septiembre y 4 de diciembre de 2003, 30 de septiembre de 2005, 7 de junio de 2006, 14 de julio de 2011, 16 de febrero de 2015 y 26 de septiembre de 2017.

1. La cuestión a discutir en este recurso estriba en si procede practicar la ampliación de un embargo ya anotado con anterioridad en un procedimiento cambiario, como consecuencia del vencimiento de otros pagarés distintos de los identificados en la anotación vigente.

La registradora sostiene en su nota de calificación denegatoria que no cabe entender que, con la documentación presentada, la misma anotación practicada pueda ser ahora «ampliada», sino que requiere un pronunciamiento judicial expreso acerca de si ha de practicarse o no otra nueva anotación, con su rango respectivo, en cuanto a los pagarés cuyo pago se reclama ahora, ya que sobre dichas fincas consta anotado en el seno del mismo procedimiento otro embargo preventivo, por otros pagarés distintos de los ahora consignados.

La interesada recurre alegando que los pagarés ahora reclamados fueron librados como consecuencia de la misma obligación que motivó el libramiento de los pagarés relacionados en la anotación preventiva de embargo ya practicada. Y que el propio auto incorporado al mandamiento expresamente acuerda, en base a los artículos 578 y 821 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que se tiene por ampliada la demanda cambiaria para la ejecución de dichos títulos por el importe al que ascienden los nuevos vencimientos de la obligación que han resultados impagadas, continuando el procedimiento por la cantidad total tras la ampliación.

2. El ámbito de calificación registral de los documentos judiciales resulta bien determinado en la doctrina elaborada por esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, corroborada por consolidada jurisprudencia de los tribunales Supremo y Constitucional. Según aquella doctrina, «respecto a la competencia del registrador para calificar los documentos judiciales, es criterio de este Centro Directivo que los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus resoluciones firmes (cfr. artículo 118 de la Constitución Española), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquellas que pretendan su acceso al Registro. Las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de

la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de los extremos aludidos en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario». En este sentido, «los registradores tienen dentro de su ámbito de competencia la calificación de documentos judiciales (ex artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario)».

El artículo 100 del Reglamento Hipotecario dispone que la calificación registral de los documentos judiciales, «se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro». Por ello, esta mismo Centro Directivo ha recordado que «esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

3. Entrando en el fondo del recurso, determina el artículo 578 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que tiene por rúbrica «vencimiento de nuevos plazos o de la totalidad de la deuda», que: «1. Si, despachada ejecución por deuda de una cantidad líquida, venciera algún plazo de la misma obligación en cuya virtud se procede, o la obligación en su totalidad, se entenderá ampliada la ejecución por el importe correspondiente a los nuevos vencimientos de principal e intereses, si lo pidiera así el actor y sin necesidad de retrotraer el procedimiento. 2. La ampliación de la ejecución podrá solicitarse en la demanda ejecutiva. En este caso, al notificarle el auto que despache la ejecución, se advertirá al ejecutado que la ejecución se entenderá ampliada automáticamente si, en las fechas de vencimiento, no se hubieren consignado a disposición del Juzgado las cantidades correspondientes. Cuando el ejecutante solicite la ampliación automática de la ejecución, deberá presentar una liquidación final de la deuda incluyendo los vencimientos de principal e intereses producidos durante la ejecución. Si esta liquidación fuera conforme con el título ejecutivo y no se hubiera consignado el importe de los vencimientos incluidos en ella, el pago al ejecutante se realizará con arreglo a lo que resulte de la liquidación presentada. 3. La ampliación de la ejecución será razón suficiente para la mejora del embargo y podrá hacerse constar en la anotación preventiva de éste conforme a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 613 de esta Ley. En el caso del apartado anterior, la ampliación de la ejecución no comportará la adopción automática de estas medidas, que sólo se acordarán, si procede, cuando el ejecutante las solicite después de cada vencimiento que no hubiera sido atendido».

Por su parte, el artículo 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que: «1. El embargo concede al acreedor ejecutante el derecho a percibir el producto de lo que se obtenga de la realización de los bienes embargados a fin de satisfacer el importe de la deuda que conste en el título, los intereses que procedan y las costas de la ejecución. 2. Sin estar completamente reintegrado el ejecutante del capital e intereses de su crédito y de todas las costas de la ejecución, no podrán aplicarse las sumas realizadas a ningún otro objeto que no haya sido declarado preferente por sentencia dictada en tercería de mejor derecho. 3. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando los bienes sean de las clases que permiten la anotación preventiva de su embargo, la responsabilidad de los terceros poseedores que hubieran adquirido dichos bienes en otra ejecución, tendrá como límite las cantidades que, para la satisfacción del principal, intereses y costas, aparecieran consignadas en la anotación en la fecha en que aquéllos hubieran inscrito su adquisición. 4. El ejecutante podrá pedir que se mande hacer constar en la anotación preventiva de embargo el aumento de la cantidad prevista en concepto de intereses devengados durante la ejecución y de costas de ésta, acreditando que unos y otras han superado la cantidad que, por tales conceptos, constara en la anotación anterior».

La doctrina de este Centro Directivo se ha ido consolidando y concretando a lo largo del tiempo, de tal manera que ha permitido la llamada ampliación de embargo no sólo

por nuevos intereses y costas generados a lo largo del procedimiento ejecutivo, sino incluso por nuevos importes del principal de la deuda que genera la ejecución, siempre que tuviesen el mismo origen que el débito original y que, por ello, pudiesen ser exigidos en el mismo procedimiento, como ocurre en los nuevos vencimientos de una deuda de duración periódica (cfr. Resoluciones de 4 de diciembre de 2003, 7 de junio de 2006, 14 de julio de 2011 y 16 de febrero de 2015).

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

Lo anterior no decae en caso de ejecución de títulos cambiarios, ya que los mismos no son sino documentos mercantiles que constituyen medios de pago de una deuda principal; su singularidad consiste en estar dotados de especiales garantías, deviniendo abstractos respecto de la deuda que los motiva a fin de facilitar su tráfico y, con ello, la financiación y la seguridad jurídica empresarial. El hecho de su abstracción respecto a la relación crediticia que los origina no impide que el vencimiento de los títulos posteriores emitidos en cumplimiento de una misma obligación constituya una partida más que incorporar al principal de la deuda que se reclama en un procedimiento ejecutivo en el que se ha trabado ya embargo sobre bienes del deudor.

4. En el presente recurso consta en el mandamiento presentado que «se ha acordado ampliar la demanda y el embargo preventivo acordada en su día por las cantidades que constan en el auto de ampliación». Y, efectivamente, en el auto transcrito se dispone que se «acuerda ampliar la demanda cambiaria para la ejecución del título reseñado en los antecedentes». Por lo que tales ampliaciones resultan aprobadas por el órgano judicial y tienen su razón y nacen en el procedimiento que motivó la anotación originaria, no correspondiendo al registrador, por tanto, exigir mayor pronunciamiento acerca de si los nuevos vencimientos derivan de la misma obligación ejecutada. En un caso como el presente, lo relevante en el ejercicio de la función calificadora de la registradora es que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos del artículo 578 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar recurso y revocar la calificación impugnada.

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