

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**13528** *Resolución de 21 de mayo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de San Fernando n.º 2 a inscribir una certificación de adjudicación librada en un procedimiento administrativo de apremio.*

En el recurso interpuesto por don C. R. M. G., jefe de la Unidad Técnica Tributaria del Servicio Provincial de Recaudación de la Diputación Provincial de Cádiz, contra la negativa del registrador de la Propiedad de San Fernando, número 2, don Javier Hernanz Alcaide, a inscribir una certificación de adjudicación librada en un procedimiento administrativo de apremio.

#### Hechos

##### I

Se emitió certificación de la Tesorería del Ayuntamiento de San Fernando para la inscripción de la finca registral número 47.676 del Registro de la Propiedad de San Fernando número 2 a favor de dicho Ayuntamiento, derivado de un procedimiento de ejecución forzosa por débitos a dicha entidad local.

##### II

Presentada dicha certificación en el Registro de la Propiedad de San Fernando número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación en los siguientes términos:

«El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, ha resuelto no admitir su inscripción en los Libros del Archivo de este Registro de la Propiedad número dos de San Fernando a su cargo en base a los siguientes:

#### Antecedentes de hecho

Se presenta a Registro certificación de tesorería para la inscripción de un bien en el Registro de la Propiedad, Proyecto (...) y, en cuya virtud se pretende la inscripción de la finca número 47.676 de este Registro de la Propiedad de San Fernando 2 a favor del Excmo. Ayuntamiento de San Fernando, derivado de un procedimiento de ejecución forzosa por débitos a dicha Entidad Local.

Dicha certificación se presentó a Registro a las doce horas y dieciocho minutos del día doce de abril de dos mil veintitrés, que provocó el asiento número 1.289 del Diario 21.

El procedimiento deriva de Anotación Preventiva letra A, que fue practicada en este Registro en fecha 14 de noviembre de 2011, si bien fue en su día objeto de ampliación y sucesivas prórrogas resultando vigente a la fecha de presentación de dicho documento en el Registro.

La finca se encuentra gravada por dicha Anotación, que fue prorrogada por la anotación letra B, el día 19 de mayo de 2015, siendo posteriormente objeto de anotación a favor de la Hacienda Pública por la anotación letra C por importe de 159.256,73 euros, la cual fue practicada en fecha 18 de julio 2016, habiendo sido prorrogada por la

anotación letra G de fecha 17 de julio 2020, resultando, por tanto, vigente a la fecha de presentación del mencionado documento.

La anotación letra A fue objeto de ampliación por la anotación letra D por importe de 25.792,79 euros, en fecha 3 de mayo de 2018, anotación incurrida en caducidad en el año 2.022. La anotación letra A fue prorrogada en fecha 15 de febrero 2019, vigente a la fecha de presentación del documento en virtud de aplicación de las normas de cómputo de plazos a consecuencia del Covid.

Posteriormente se practicaron las anotaciones letras F a favor del Ayuntamiento de Puerto Real, Ha favor de la Hacienda Pública, letra I a favor de la Hacienda Pública y por último, letra J a favor del Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera.

No se toma anotación preventiva al no haberse solicitado expresamente.

#### Hechos

La finca 47.676 se encuentra inscrita a favor del ejecutado, Proyecto Las Cortes, S.L. C.I.F. (...) y se encuentra gravada por hipoteca, previa a las anotaciones objeto de esta calificación a favor del Banco Español de Crédito, S.A., inscripciones 9.<sup>a</sup>, 10.<sup>a</sup>, 11.<sup>a</sup> y 12.<sup>a</sup>, y, como cargas preferentes, quedarían subsistentes.

La anotación letra A se produjo, en su día, en virtud del expediente administrativo de apremio número 0071810, instruido por el Servicio Provincial de Recaudación y Gestión Tributaria de San Fernando.

En el documento presentado se expresa el expediente 1327759, del mismo Servicio Provincial de Recaudación, tratándose, a todas luces, de dos procedimientos distintos.

Entrando en el fondo del documento objeto de la calificación, debemos tener presente que la anotación letra A, vigente, garantiza un importe total de 5.883,8 euros. Existe una anotación a favor de la Hacienda Pública que garantiza un importe de 159.256,73 euros y, posteriormente la anotación letra A fue objeto de ampliación hasta un importe, por todos los conceptos de 25.792,79 euros, posteriormente figuran otras anotaciones a las que ya se ha hecho referencia anteriormente.

La anotación letra A deriva de una serie de deudas, por diversos conceptos, de a que resulta acreedor la Entidad Local, todas ellas anteriores a la fecha de la anotación objeto del procedimiento de ejecución.

La anotación letra D, de ampliación, deriva de unas deudas cuyo origen es distinto de las que motivaron la anotación inicial, o letra A, multas de tráfico, IBI, IVTM cuyo devengo es posterior a la fecha de la inicial anotación siendo, en consecuencia, deudas distintas.

La DGFPySJ, ha declarado que las anotaciones de ampliación de embargo solo conservan el rango hipotecario de la anotación inicial cuando los importes derivan de las mismas deudas, como pueden ser los nuevos vencimientos de la misma obligación o devengo de mayores intereses o costas de los inicialmente previstos, pero no cuando derivan de hechos distintos.

En consecuencia, habiéndose ejecutado la finca y adjudicado al Excmo. Ayuntamiento de San Fernando por un importe, por todos los conceptos, de 38.424,73 euros, para poder practicar la inscripción solicitada se debe acreditar haber consignado a favor de los acreedores de mejor derecho el sobrante entre la cantidad reclamada y el importe total de la adjudicación.

#### Fundamentos de Derecho

Arts. 6, 18 LH, 172 LGT, 15 RBEL, 27 RBA y RR 26 de septiembre de 2003 y 12 de febrero de 2005, y arts. 610, 613 y 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Contra la presente nota de calificación: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Hernanz Alcaide registrador/a de Registro de la Propiedad de San Fernando 2 a día dieciséis de noviembre del dos mil veintitrés.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don C. R. M. G., jefe de la Unidad Técnica Tributaria del Servicio Provincial de Recaudación de la Diputación Provincial de Cádiz, interpuso recurso el día 22 de febrero de 2024 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Fundamentos de Derecho.

1.º El artículo 172.2 de la LGT señala que “el procedimiento de apremio podrá concluir con la adjudicación de bienes a la Hacienda Pública cuando se trate de bienes inmuebles o de bienes muebles cuya adjudicación pueda interesar a la Hacienda Pública y no se hubiera adjudicado en el procedimiento de enajenación. La adjudicación se acordará por el importe del débito perseguido, sin que, en ningún caso, pueda rebasar el 75 por ciento del tipo inicial fijado en el procedimiento de enajenación.”

En relación con ello, establece el art 110 del RGR que “1. Los bienes inmuebles adjudicados a la Hacienda pública serán inscritos en el Registro de la Propiedad en virtud de certificación expedida por el órgano de recaudación competente, en la que se harán constar las actuaciones del expediente y los datos necesarios para dicha inscripción, en cumplimiento de lo que dispone el artículo 26 Reglamento Hipotecario, aprobado por el Decreto de 14 de febrero de 1947, 2. Asimismo, se expedirá mandamiento de cancelación de las cargas posteriores con relación a los créditos ejecutados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 175, regla 2. a, del reglamento citado”.

Igualmente, en concomitancia con lo anterior, hay que señalar que el artículo 104. Bis f) del mismo texto normativo prescribe: “La Administración practicará la correspondiente liquidación, entregando el sobrante, si hubiera, al obligado al pago. Si éste no lo recibe, quedará a su disposición en la Caja General de Depósitos en el plazo de 10 días desde el pago de] precio de remate. Igualmente se depositará el sobrante cuando existan titulares de derechos posteriores a los de la Hacienda pública.”

Por otra parte, el artículo 15 del Real Decreto 1372/1986 de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, señala que, “1. En los supuestos de adjudicación de bienes y derechos a las Entidades Locales, dimanante de procedimiento judicial o administrativo, se dispondrá ante todo que se identifiquen los bienes adjudicados y se proceda a su tasación pericial. 2. Practicada la diligencia de identificación y valoración, se formalizará, en su caso, la calificación patrimonial del bien o derecho adjudicado. 3. Cuando los bienes o derechos hubieran sido adjudicados en pago de un crédito correspondiente a la Entidad Local y el importe del crédito fuese inferior al valor resultante de la tasación de aquellos, el deudor a quien pertenecieron no tendrá derecho a reclamar la diferencia”.

En observancia de todo lo anterior, se manifiesta que en el caso que nos ocupa no nos encontramos ante una ejecución en la que existe remanente susceptible de ser adjudicado a los titulares de cargas posteriores, lo que comportaría inequívocamente que hubiese de ser respetado el derecho de la AEAT en cuanto a la ejecución de créditos, sino que nos encontramos ante una situación en la que hay una adjudicación al ente titular de los créditos por la primera anotación y, por tanto, al no existir crédito alguno en favor del ejecutado no puede derivarse consignación alguna o en embargo de créditos por parte de la AEAT.

A mayor abundancia, se ha de significar que la preferencia para el cobro existe con independencia de la calificación registral que merezca la segunda anotación del Ayuntamiento, como ente ejecutante, pues tampoco se puede considerar que se trate de procedimientos distintos, dado que como se señala en la Resolución de 30 de septiembre de 2005 de la DGRN, en el recurso gubernativo interpuesto por Inmobes Ferreira, S.L. contra la calificación del registrador de la propiedad de Cerdanyola del Vallés, n.º 2, “a propósito de la posibilidad prevista por el artículo 613.4 LEC en cuanto a la facultad de que el ejecutante pueda solicitar aumento o mejora de la anotación preventiva de embargo que ejecuta por incremento de los intereses y costas devengados

durante la ejecución, hemos visto que el Centro Directivo adopta la misma solución para los supuestos de acumulación de procedimientos de ejecución, aunque deriven de créditos diversos, salvo que los acreedores de los créditos cuya cancelación se pretende hubieran hecho valer su preferencia en el procedimiento al que se han acumulado, por lo que resuelve que el precio obtenido en la enajenación debe ser aplicado al cobro íntegro de los procedimientos acumulados, consignándose un posible sobrante solo después de haberse satisfecho estos”.

De acuerdo con lo anterior, es lógico y razonable que la propia Administración de por abonada la totalidad de la deuda incluida en el expediente del ente ejecutante, con el objetivo de no provocar mayor perjuicio y una situación más gravosa al propio deudor, por lo que el importe de la adjudicación debe ser por el total de la deuda pendiente en el momento de la ejecución.

Igualmente, en relación con la cancelación de las cargas posteriores a la anotación de la letra A señala la STSJ CL 5548/2005 (N.º de resolución 1637/2005) de fecha de 10 de octubre de 2005, de la Sala de lo Social de Valladolid, en la que se dispone “Traer a colación, por su relación con lo debatido, la resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de 2 de diciembre de 2004, que significa ‘...la mera yuxtaposición sobre un mismo bien de embargos acordados en procedimientos distintos, seguidos contra su propietario, no implica una concurrencia de créditos y, por tanto, ninguna relevancia puede tener la eventual preferencia intrínseca de alguno de ellos; en tal caso, cuando sobre un bien del deudor se decretan dos embargos acordados en procedimientos distintos incoados por sendos acreedores de aquél, hay, ciertamente, dos acreedores que pretenden cobrarse con cargo al mismo bien del deudor, pero no hay concurrencia entre ellos en sentido jurídico, de modo que ninguna relevancia juega la virtual relación de preferencia entre los créditos subyacentes; el acreedor que obtiene el segundo embargo no cuestiona con ello el derecho del primer embargante a que el bien se ejecute en el procedimiento por él instado y a cobrarse con el precio del remate en los términos previstos en el artículo 654 LEC; el segundo embargo en nada afecta al desenvolvimiento de la ejecución en que se acordó la primera traba, la cual se desarrollará como si aquél no existiese, de modo que, una vez ultimada, el bien pasará al rematante libre del segundo embargo, conforme previene el artículo 674.2 LEC, y el acreedor que obtuvo esta segunda traba ya no podrá cobrarse con cargo al bien ejecutado sino en la forma con la que previenen los artículos 610 y 613 del mismo cuerpo legal. La colisión de embargos sobre un mismo bien del deudor no implica, pues, concurrencia entre los créditos que los determinan y, consiguientemente, no puede pretenderse que aquella colisión se resuelva por la relación de preferencia entre los créditos subyacentes. Siendo el embargo una afección real en virtud de la cual el bien trabado queda vinculado ‘erga omnes’ al proceso en el que se decreta, y no al crédito que lo motiva, resulta evidente que la colisión entre embargos debe resolverse por el criterio del ‘prior tempore’, que es el criterio de resolución de conflictos que rige en el ámbito de los derechos reales, y que conduce a que el Juez que acordó la primera traba sea el que puede desenvolver la ejecución del bien trabado sin ninguna interferencia derivada de nuevos embargos posteriores recayentes sobre ese mismo bien y acordados en otros procedimientos (cfr. artículo 610 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Las conclusiones anteriores son las únicas que garantizan una racional organización de la actuación ejecutiva y conjugan, además, la salvaguarda del juego de las preferencias de los distintos créditos con el necesario respeto del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), al garantizar al acreedor que primero inicia la ejecución sobre un bien de su deudor que ningún otro acreedor del mismo deudor se le anticipa en el cobro con cargo a ese bien so pretexto de ser de mejor condición, sin que medie declaración judicial que así lo reconozca, en procedimiento en que haya intervenido aquél primer acreedor. Resultando de lo dicho anteriormente que el embargo sujeta el bien a un procedimiento no a un determinado crédito, el hecho de que al procedimiento primeramente iniciado se hayan acumulado otros no es óbice para la cancelación de los asientos posteriores al embargo

ejecutado: el embargo no es la afección de una parte del valor en cambio del bien embargado: su objeto es directamente el bien embargado y, por ello es ajeno al concepto de embargo la aplicación que, en definitiva, se dé al precio del remate.»»

## IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su nota de calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1 y 2 de la Ley Hipotecaria; 99 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2023, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de febrero 1991, 7 de mayo de 1999, 1 de marzo de 2001, 26 de septiembre y 4 de diciembre de 2003, 12 de febrero, 26 de abril, 30 de septiembre y 1 de octubre de 2005, 18 de marzo, 5 de mayo y 7 de junio de 2006, 23 de septiembre de 2008, 7 de septiembre de 2009, 28 de marzo de 2014, 8 de abril de 2016 y 19 de diciembre de 2017.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa del registrador a inscribir un certificación administrativa de adjudicación en procedimiento de apremio por considerar que, habiéndose ejecutado la finca y adjudicado al Ayuntamiento de San Fernando por un importe, por todos los conceptos, de 38.424,73 euros, para poder practicar la inscripción solicitada se debe acreditar haber consignado a favor de los acreedores de mejor derecho el sobrante entre la cantidad reclamada y el importe total de la adjudicación.

Entiende el registrador que la cifra por la que se practicó la anotación de embargo letra A, que es la que sustenta el procedimiento, es inferior al precio de adjudicación y, existiendo anotaciones posteriores en favor de terceros, no cabe practicar la inscripción. Además, entiende que no puede entenderse acumuladas al procedimiento las cantidades derivadas de otro embargo posterior practicado en favor del mismo ejecutante, porque obedecen a conceptos diferentes de los que motivaron el embargo objeto de la anotación letra A.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo:

a) que el embargo es un acto procesal de trascendencia jurídico-real, pero cuyo objetivo no es la de constituir una garantía directa y exclusiva en favor del crédito que lo motiva, sino el aseguramiento del buen fin de la ejecución en curso mediante la afección «erga omnes» del bien trabado al procedimiento en el que se decreta, sin prejuzgar el modo de reparto del precio obtenido en la venta de aquél; el precio obtenido con la enajenación del bien embargado no se destinará necesariamente al pago preferente del crédito que determinó la incoación del procedimiento en el que se acordó la traba, pudiendo ocurrir que con dicho importe se paguen de modo preferente otros créditos del ejecutado, quedando el del actor insatisfecho (cfr. artículo 616 de la Ley de Enjuiciamiento Civil);

b) que, consecuentemente con lo antes señalado, la colisión entre embargos recayentes sobre el mismo bien no debe confundirse con la existente entre los créditos subyacentes, aquélla se desenvuelve en la esfera jurídica real, y ha de resolverse por el criterio de la prioridad temporal, en tanto que la segunda se decide por la regla general de la «par conditio creditorum», sin perjuicio de las excepciones legalmente establecidas (cfr. artículos 1921 y siguientes del Código Civil y 911 y siguientes del Código de Comercio), sin que la relación de preferencia existente entre los créditos concurrentes pueda pues interferir en la relación de prioridad entre los respectivos embargos;

c) que ni la colisión de embargos puede presuponer la colisión entre los créditos subyacentes ni, a la inversa, la colisión entre créditos implicará necesariamente colisión



entre embargos; puede perfectamente darse la una sin la otra, y es que –fuera de los casos de procedimientos concursales– la colisión de créditos sólo se produce cuando en una ejecución singular se interpone la correspondiente tercería de mejor derecho (cfr. artículos 613 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil), de modo que, aun existiendo un sólo embargo sobre el bien, puede darse colisión de créditos si en el procedimiento en que se decretó la traba otro acreedor del propietario embargado interpone tercería de mejor derecho, y a la inversa, coexistiendo dos embargos sobre un mismo bien acordados en procedimientos diferentes, no se dará colisión entre los respectivos créditos si el embargante posterior no concurre al procedimiento iniciado antes por medio de la respectiva tercería;

d) que el objetivo exclusivo de la tercería de mejor derecho es la determinación del orden en que, con el precio obtenido en la venta de los bienes embargados, se efectuará el pago de los créditos concurrentes en una ejecución individual (cfr. artículos 613 y 616 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), sin que pueda deducirse de aquí, una alteración de la prioridad respectiva entre los embargos que en sus respectivos procedimientos pudieron ser decretados a instancia de los acreedores que luego concurrieron en uno de ellos, y

e) que, obtenida sentencia estimatoria en la tercería de mejor derecho, es innecesaria la inversión del rango entre los embargos que pudieran estar trabados a instancia de cada uno de los contendientes (piénsese que el tercerista puede no haber iniciado un procedimiento específico por el cobro de su crédito), pues el crédito del tercerista puede hallar satisfacción en el propio juicio ejecutivo al que accedió en vía de tercería, y ello, aun cuando el acreedor pospuesto no pidiese ejecución de su sentencia de remate.

Esta afirmación no está recogida de modo expreso en la Ley de Enjuiciamiento Civil, pero se infiere de modo indubitado del conjunto de la regulación dedicada al juicio ejecutivo.

En efecto, es cierto que el tercerista no es parte en la fase declarativa del juicio ejecutivo, esto es, en el procedimiento ejecutivo «*stricto sensu*», por cuanto en él se debate sobre si el título ejecutivo invocado por el actor es suficiente para justificar la continuación de la ejecución, en tanto que el tercerista de mejor derecho no objeta sobre la procedencia o improcedencia de tal ejecución sino, exclusivamente, sobre el reparto de lo obtenido en esa ejecución; pero no es menos cierto, que lo que se infiere de los artículos que integran la Ley de Enjuiciamiento Civil, es la consideración del juicio ejecutivo como una ejecución de bienes, en principio, de carácter individual, que se pone en marcha como consecuencia de la demanda ejecutiva de un acreedor, pero que queda abierta a la concurrencia de otros posibles acreedores (de ahí la admisión de la tercería de mejor derecho), contemplada expresamente como una incidencia suya y, consecuencia obligada de ello, es reconocer que, una vez producida tal concurrencia, la continuación de esa ejecución no sólo podrá fundarse en la sentencia de remate, sino también en la eventual sentencia estimatoria de la tercería, y que cuando hay sentencia de remate y sentencia estimatoria de la tercería, la condición de actor en la fase de apremio corresponderá a ambos, tercerista y acreedor.

Sería improcedente, que el tercerista, luego de obtener una sentencia en la que no sólo obtiene una condena al pago contra el deudor sino también un derecho de preferencia en el cobro frente al otro acreedor (uno y otro han de ser demandados en la tercería conforme al artículo 617 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), no pudiera pedir que en ese juicio ejecutivo al que concurrió, se pase directamente al apremio de los bienes embargados a instancia del acreedor pospuesto (frente al que tiene preferencia de cobro) y hubiera de solicitar del mismo juez que decretó el embargo un segundo embargo de esos mismos bienes para proceder a su apremio en ejecución de su sentencia.

Este nuevo embargo podría ser imposible jurídicamente si los bienes hubieran pasado ya a propiedad del tercero. Aun cuando fuere posible este segundo embargo, la duplicidad de trámites multiplicación de costes y dilación de actuaciones que ello implicaría, poco se compaginarían con los principios de economía que deben inspirar el proceso.

Puede ocurrir que la sentencia estimatoria de la tercería preceda cronológicamente a la sentencia del procedimiento ejecutivo, y, en tal supuesto, no tendría ningún sentido que el juez que conoció del procedimiento ejecutivo y de la tercería deba alzar el embargo en él acordado y que, después, el tercerista haya de solicitar de ese mismo juez, nuevamente el embargo de esos bienes para poder ejecutar su sentencia, con el consiguiente riesgo de la existencia de otros embargos intermedios.

En esta línea se ha manifestado también la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2023, al señalar: «En términos generales, el derecho de crédito atribuye a su titular la facultad de exigir la prestación que tiene por objeto, esto es, reclamar al deudor el comportamiento o deber de conducta previsto en el título constitutivo de la relación obligacional (en este caso el pago de una deuda pecuniaria). Esa facultad va ligada al poder de agresión sobre los bienes del deudor, en caso de que éste no cumpla voluntariamente, mediante la correspondiente demanda ejecutiva (directamente si el crédito consta en un título ejecutivo, o bien obteniendo previamente un pronunciamiento judicial de condena). Esa ejecución sobre el patrimonio del deudor, en el caso de los procedimientos de ejecución ordinarios, se desenvuelve en dos fases: el embargo de los bienes, y la fase de ejecución en sentido estricto o de realización el valor de los bienes. El embargo concede al acreedor ejecutante el derecho a percibir el producto de lo que se obtenga con la realización de los bienes embargados a fin de satisfacer el importe de lo adeudado (incluidos los intereses y costas procedentes). En tanto no sea reintegrado el ejecutante de esas cantidades “no podrán aplicarse las sumas realizadas a ningún otro objeto que no haya sido declarado preferente por sentencia dictada en tercería de mejor derecho” (art. 613.2 LEC)».

3. En el presente caso, estando vigente la anotación preventiva letra A, que se practicó en su día por haberse así ordenado en el procedimiento de apremio que ahora ha culminado con la adjudicación de la finca ejecutada, dicha ejecución no puede quedar obstaculizada por la existencia de anotaciones de otros embargos posteriores en favor de distintos acreedores, ya que, como señala el artículo 613.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, solo en el caso de que existan terceros poseedores que hubieran adquirido dichos bienes en otra ejecución, el pago del crédito del actor ejecutante 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.

Fuera de esta supuesto, el total importe de la adjudicación será entregado al ejecutante para satisfacer el crédito reclamado, aunque ese importe supere la cifra consignada en la anotación de embargo ordenada en el procedimiento de apremio.

Consecuentemente, procede estimar el recurso y revocar la decisión del registrador de no inscribir la adjudicación acordada en la certificación administrativa objeto de calificación.

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

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

Madrid, 21 de mayo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez