**DERECHO HIPOTECARIO**

**TEMA 16**

**ANOTACIONES PREVENTIVAS DE EMBARGO, DE LEGADO, DE CRÉDITO REFACCIONARIO Y POR DEFECTOS SUBSANABLES. PARTICULARIDAD DE LAS DE SUSPENSIÓN DE MANDAMIENTOS DE EMBARGO POR DÉBITOS A LA HACIENDA. EXTINCIÓN DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS. EXAMEN DE LA PRELACIÓN DE LOS CRÉDITOS ANOTADOS.**

**ANOTACIONES PREVENTIVAS DE EMBARGO, DE LEGADO, DE CRÉDITO REFACCIONARIO Y POR DEFECTOS SUBSANABLES.**

**Anotación preventiva de embargo.**

El artículo 42.2ª y 3ª de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 permite pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente a:

1. El que obtuviere a su favor mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor.
2. El que en cualquier juicio obtuviese sentencia ejecutoria condenando al demandado, la cual deba llevarse a efecto por los trámites establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000.

Además, el artículo 727.1ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil cita entre las medidas cautelares específicas el embargo preventivo de bienes.

La finalidad de la anotación preventiva de embargo es impedir que el deudor embargado pueda eludir el embargo mediante la disposición del bien embargado, de forma que la anotación enerva la fe pública registral y hace la traba oponible *erga omnes*.

La anotación preventiva de embargo no es un asiento necesario para la ejecución de un bien inmueble, que puede culminarse sin que su traba conste en el Registro, y por ello el artículo 629 de la Ley de Enjuiciamiento Civil indica que tal dicha anotación sólo se acuerda a instancia de parte.

En cuanto a sus efectos, el artículo 71 de la Ley Hipotecaria dispone que 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, de forma que los terceros adquirentes los adquieren con la carga del embargo por lo que pueden perder su titularidad si culmina la ejecución por razón de la cual se practicó la anotación.

Además, la anotación dota al crédito por razón del cual se practica de una especial prelación, como examinaré en el último epígrafe del tema.

**Anotación preventiva de legado.**

El artículo 42.7ª de la Ley Hipotecaria permite pedir anotación preventiva de su derecho al legatario que no tenga derecho según las leyes a promover el juicio de testamentaría, es decir, conforme al artículo 782 de la Ley de Enjuiciamiento Civil *a contrario sensu*, a todos los legatarios excepto el de parte alícuota.

La finalidad de esta anotación es la de evitar que el heredero enajene los bienes hereditarios o los someta a la ejecución de sus propios acreedores en perjuicio del legatario.

No obstante, resulta necesario distinguir las siguientes clases de legados:

1. Legados de bienes inmuebles determinados o de créditos o pensiones consignados sobre un bien inmueble, en los que conforme al artículo 47 de la Ley Hipotecaria el legatario podrá pedir en cualquier tiempo anotación preventiva de su derecho, la cual se practicará tan sólo sobre los mismos bienes objeto del legado.
2. Legados de género o de cantidad, en los que conforme al artículo 48 de la Ley Hipotecaria el legatario podrá pedir dentro de los ciento ochenta días siguientes a la muerte del testador la anotación preventiva de su valor, la cual se practicará sobre cualesquiera bienes inmuebles de la herencia bastantes para cubrirlo, siempre que no hubieren sido legados especialmente a otras personas.

No será obstáculo para la anotación preventiva que otro legatario de género o cantidad haya obtenido otra anotación a su favor sobre los mismos bienes.

En cuanto a sus efectos, los artículos 50 a 53 de la Ley Hipotecaria establecen las siguientes reglas:

1. El legatario que obtuviere anotación preventiva dentro de los ciento ochenta días siguientes a la muerte del testador tendrá preferencia en cuanto al importe de los bienes anotados:
2. A los acreedores del heredero que haya aceptado la herencia sin beneficio de inventario.
3. A los adquirentes de derechos sobre los bienes anotados posteriores a la anotación.
4. A los legatarios que no hayan hecho uso de su derecho dentro de los ciento ochenta días siguientes a la muerte del testador.
5. Los legatarios que hayan hecho uso de su derecho dentro de los ciento ochenta días siguientes a la muerte del testador no tendrán preferencia entre sí, sin perjuicio de la que corresponda al legatario de especie, respecto de los demás, con arreglo a la legislación civil.
6. El legatario que no lo fuere de especie y dejare transcurrir el plazo de ciento ochenta días sin pedir la anotación, sólo podrá exigirla después sobre los bienes de la herencia que subsistan en poder del heredero.

**Anotación preventiva de crédito refaccionario.**

El artículo 42.8ª de la Ley Hipotecaria permite pedir anotación preventiva de su derecho al acreedor refaccionario mientras duran las obras objeto de la refracción.

El crédito refaccionario es el destinado a la construcción o reparación de una cosa y la anotación preventiva cumple, en este caso, la finalidad de afectar al inmueble a la devolución de la cantidad prestada.

En cuanto a sus efectos, conforme al artículo 59 de la Ley Hipotecaria el acreedor refaccionario podrá exigir anotación sobre la finca refaccionada por las cantidades prestadas, presentando el contrato por escrito que haya celebrado con el deudor.

No obstante, conforme al artículo 61 de la Ley Hipotecaria si la finca estuviera gravada, junto con el contrato de préstamo habrá de presentarse convenio escritura pública entre el propietario y las personas a cuyo favor estuvieren constituidas las cargas sobre el objeto de la refacción misma y el valor de la finca antes de empezar las obras, o providencia judicial, dictada en expediente instruido para hacer constar dicho valor, y con citación de todas las indicadas personas.

En ambos casos, la anotación surtirá, respecto al crédito refaccionario, todos los efectos de la hipoteca, si bien conforme al artículo 64 de la Ley Hipotecaria las personas a cuyo favor estuvieren constituidos derechos reales sobre la finca refaccionada conservarán su derecho de preferencia respecto al acreedor refaccionario, pero solamente por un valor igual al que se hubiere declarado a la misma finca.

El acreedor refaccionario será considerado como hipotecario respecto a lo que exceda el valor de la finca al de las cargas, y en todo caso, respecto a la diferencia entre el precio dado a la misma finca antes de las obras y el que alcanzare en su enajenación judicial.

**Anotación preventiva por defectos subsanables.**

El artículo 42.8ª de la Ley Hipotecaria permite pedir anotación preventiva al que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse por falta de algún requisito subsanable o por imposibilidad del registrador, o cuando este inicie de oficio el procedimiento de rectificación de errores que observe en algún asiento ya practicado.

Para la práctica de la anotación preventiva basta la solicitud al registrador dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, si bien en ocasiones la ley impone la práctica de oficio de la misma.

En cuanto a sus efectos, esta anotación preventiva prorroga la vigencia del asiento de presentación hasta su caducidad o conversión en inscripción.

No obstante, esta anotación preventiva ha perdido en parte su función desde que el artículo 323 de la Ley Hipotecaria prevé que si la calificación fuere negativa o el registrador denegare la práctica de la inscripción de los títulos no calificados en plazo, se entenderá prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la notificación de la calificación.

**PARTICULARIDAD DE LAS DE SUSPENSIÓN DE MANDAMIENTOS DE EMBARGO POR DÉBITOS A LA HACIENDA.**

Uno de los casos en los que la anotación preventiva por defectos subsanables se practica de oficio es, conforme al artículo 164 del Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947, cuando el defecto afecta a un mandamiento de embargo acordado en causa criminal o en que tenga interés directo el Estado.

**EXTINCIÓN DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.**

Dispone el artículo 77 de la Ley Hipotecaria las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, asiento que es estudiado en el tema siguiente del programa, por caducidad o por su conversión en inscripción.

La caducidad de las anotaciones se rige por las siguientes reglas:

1. Conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, la regla general es que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caduquen a los cuatro años de su fecha.
2. No obstante, este mismo precepto prevé que a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos.
3. Por último, tienen plazo especial de caducidad las siguientes anotaciones:
4. La practicada a favor del legatario que no lo sea de especie, que conforme al artículo 87 de la Ley Hipotecaria caducará al año de su fecha.
5. La practicada a favor del acreedor refaccionario, que conforme al artículo 92 de la Ley Hipotecaria caducará a los sesenta días de concluida la obra objeto de la refacción.
6. La anotación preventiva por defectos subsanables, que conforme al artículo 96 de la Ley Hipotecaria caducará a los sesenta días de su fecha, plazo prorrogable hasta ciento ochenta días por justa causa y en virtud de providencia judicial.

La conversión de la anotación preventiva en inscripción se produce, conforme al artículo 196 del Reglamento Hipotecario, cuando la persona a cuyo favor estuviere constituida adquiera definitivamente el derecho anotado, en cuyo caso el artículo 70 de la Ley Hipotecaria dispone que la inscripción surtirá efectos desde la fecha de la anotación.

Ejemplos de anotaciones convertibles son las de suspensión por defectos subsanables, la de crédito refaccionario o la de legado de bien inmueble determinado propio del testador.

En cambio, no son convertibles las anotaciones de demanda o de embargo.

**EXAMEN DE LA PRELACIÓN DE LOS CRÉDITOS ANOTADOS.**

Dispone el artículo 44 de la Ley Hipotecaria que el acreedor que obtenga anotación de embargo a su favor, tendrá para el cobro de su crédito la preferencia establecida en el artículo 1923 del Código Civil de 24 de julio de 1889, que con referencia a determinados bienes inmuebles del deudor concede preferencia a “los créditos preventivamente anotados en el Registro de la Propiedad, en virtud de mandamiento judicial, por embargos, secuestros o ejecución de sentencias, sobre los bienes anotados, y sólo en cuanto a créditos posteriores”.

Por ende, la anotación preventiva de embargo sólo surte efectos respecto de los actos dispositivos o créditos contraídos con posterioridad a la anotación, pero no respecto de los anteriores a la anotación aunque accedan con posterioridad al Registro.

Además, el artículo 175 del Reglamento Hipotecario dispone que “cuando en virtud del procedimiento de apremio contra bienes inmuebles se enajene judicialmente la finca o derecho embargado, se cancelarán las inscripciones y anotaciones posteriores a la correspondiente anotación de embargo aunque se refieran a enajenaciones o gravámenes anteriores y siempre que no estén basadas en derechos inscritos o anotados con anterioridad a la anotación del embargo y no afectados por ésta”.

Por ende, el acreedor o adquirente anterior al que ha obtenido la anotación deberá acudir a la tercería de dominio o mejor derecho para tutelar su derecho, so pena de que cuando se enajene judicialmente el bien embargado se cancele la inscripción o anotación en su favor.

José Marí Olano

27 de agosto de 2024