
Anotacions d'embargament, segrest i prohibició d'alienar

PID_00265021

Pedro Ávila Navarro
Teresa Sánchez Hernández

Temps mínim de dedicació recomanat: 2 hores





Pedro Ávila Navarro

Registrador de la propietat. Notari. Llicenciat en Humanitats per la UOC.

Teresa Sánchez Hernández

Registradora de la propietat de Sant Feliu de Llobregat 2.

La revisió d'aquest recurs d'aprenentatge UOC ha estat coordinada per la professora: Marian Gili Saldaña (2019)

Segona edició: setembre 2019
© Pedro Ávila Navarro, Teresa Sánchez Hernández
Tots els drets reservats
© d'aquesta edició, FUOC, 2019
Av. Tibidabo, 39-43, 08035 Barcelona
Realització editorial: FUOC

Cap part d'aquesta publicació, incloent-hi el disseny general i la coberta, no pot ser copiada, reproduïda, emmagatzemada o transmesa de cap manera ni per cap mitjà, tant si és elèctric com químic, mecànic, òptic, de gravació, de fotocòpia o per altres mètodes, sense l'autorització prèvia per escrit dels titulars dels drets.

Índex

Introducció.....	5
Objectius.....	6
1. L'embargament i la seva anotació preventiva. Concepte.....	7
2. Procediment per a obtenir l'anotació d'embargament.....	8
2.1. Regles procedimentals	8
2.2. Regles de tracte successiu	8
3. Efectes de l'anotació preventiva d'embargament.....	9
3.1. El dret de realització de valor i el seu rang	9
3.2. L'excepció dels crèdits anteriors	9
3.3. Els crèdits privilegiats	11
3.4. La informació dels tercers	11
4. Caducitat i cancel·lació de l'anotació d'embargament.....	13
4.1. Causes de cancel·lació	13
4.2. En especial, la cancel·lació per caducitat	13
4.3. Formalitats de la cancel·lació	14
5. Anotacions de segrest i prohibició d'alienar.....	16
Resum.....	17
Activitats.....	19
Exercicis d'autoavaluació.....	19
Solucionari.....	20

Introducció

L' anotació d' embargament és la que constata en el Registre de la Propietat la decisió del jutge (o de l' autoritat administrativa amb aquesta facultat) d' afectar una finca determinada al compliment d' una obligació també determinada. I es poden assenyalar com a característiques d' aquesta anotació:

- **No és constitutiva**, com ha repetit moltes vegades el Tribunal Suprem, per exemple, en la S 24.02.1995: "Només en cas que l' anotació preventiva de l' embargament tingui naturalesa constitutiva, s' hauria de tenir en compte (com en la hipoteca) la data de la seva inscripció registral; en qualsevol altre cas, la pràctica de la diligència judicial té virtualitat per si mateixa [...] la jurisprudència d' aquesta Sala té establert que l' anotació preventiva d' embargament no és obligada o necessària, malgrat els termes literals dels articles 1453 [avui 629] LEC i 43.2 LH, cosa que permetria passar a la realització forçosa de la finca o dret fins i tot sense aquell assentament". Posteriorment a aquesta sentència, l' article 587 LEC estableix que "1. L' embargament s' entendrà fet des que es decreti pel Lletrat de l' Administració de Justícia o es ressenyi la descripció d' un bé en l' acta de la diligència d' embargament, encara que no s' hagin adoptat encara mesures de garantia o publicitat de la trava. (...)". Així, doncs, escau la inscripció de l' alienació forçosa derivada de l' embargament encara que aquest no estigui anotat; sempre, és clar, que la finca encara estigui en aquell moment inscrita a nom del deutor embargat.
- No obstant això, és necessària perquè l' embargament tingui **eficàcia davant possibles tercers que, davant** el silenci registral, puguin al·legar la seva protecció i desconèixer l' embargament, segons l' article 32 LH, "els títols de domini o d' altres drets reals sobre béns immobles, que no estiguin degudament inscrits o anotats en el Registre de la Propietat, no perjudiquen un tercer)". Així ho entén l' article 587 LEC, segons el qual "el que disposa l' apartat anterior s' entén sense perjudici de les normes de protecció del tercer de bona fe que hagin de ser aplicades" (aquesta disposició anterior ha quedat vista i es refereix a l' eficàcia de l' embargament des de la resolució o diligència judicial).

I així, l' esmentada S 24.02.1995, després de declarar l' eficàcia del mer embargament i el caràcter no constitutiu de la seva anotació, diu que "sense perjudici de protegir, en un altre cas, l' adquirent de bona fe que va donar suport a la seva adquisició en l' absència de càrregues registrals, i que va actuar en aquest supòsit a través de l' institut del tercer hipotecari". D' aquesta manera, si l' embargament no s' ha anotat, l' alienació forçosa que se' n deriva no es podria inscriure quan, en pretendre' s aquesta inscripció, la finca estigués inscrita a nom d' una altra persona; i, fins i tot estant inscrita a nom del deutor, l' adjudicatari hauria de passar per totes les càrregues imposades per aquell i, fins i tot, per tots els embargaments anotats anteriorment.

Objectius

Els objectius d'aquest mòdul són els següents:

- 1.** Comprendre la transcendència dels embargaments, les seves anotacions preventives i els seus efectes.
- 2.** Retenir les causes i les formalitats de cancel·lació d'una anotació d'embargament.

1. L'embargament i la seva anotació preventiva.

Concepte

L'article 42 LH estableix que "poden demanar anotació preventiva dels seus respectius drets en el Registre corresponent [...]. 2n. Qui obtingui al seu favor un manament d'embargament que s'hagi fet efectiu en béns immobles del deutor". El número 3r. també concedeix l'anotació a "qui en qualsevol judici obtingui una sentència executòria que condemni el demandat, la qual s'hagi de portar a efecte pels tràmits que estableix la Llei d'enjudiciament civil". Però aquesta altra anotació no té substantivitat pròpia; segons l'article 141 RH, "no es pot verificar fins que, per a l'execució de la sentència, es mani embargar béns immobles del condemnat per aquesta sentència, en la forma que preveu respecte al judici executiu".

Per tant, és una reiteració del número anterior: tots dos condueixen a l'anotació preventiva d'embargament.

Certament, segons l'article 1911 Cc, "el deutor respon del compliment de les obligacions amb tots els seus béns, presents i futurs". Però aquesta declaració només produeix una afecció general i actual dels béns, cap no pot ser realitzat d'una manera especial, i tots escapen a la responsabilitat quan surten del patrimoni del deutor. L'embargament és la **forma de concretar l'afecció sobre un bé**, i la seva anotació és la forma que fa aquesta afecció eficaç *erga omnes*, que acompanyi la finca, malgrat possibles canvis de titular. Encara que es repeteix contínuament que ni l'embargament ni la seva anotació no concedeixen al creditor embargant un dret real sobre la finca, el cert és que el dret de realització de valor segueix amb ells a la cosa i és oposable a qualsevol, les dues notes fonamentals d'un dret real.

2. Procediment per a obtenir l'anotació d'embargament

2.1. Regles procedimentals

Acordat l'embargament pel jutge o tribunal, o per l'autoritat administrativa competent (Hisenda, la Seguretat Social, l'ajuntament, etc.), s'ha d'ordenar al registrador la pràctica de l'anotació per mitjà del **manament** corresponent. L'article 629 LEC diu "1. Quan l'embargament recaigui sobre béns immobles o altres béns o drets susceptibles d'inscripció registral, el Lletat de l'Administració de Justícia encarregat de l'execució, a instàncies de l'executant, lliurarà manament perquè es faci anotació preventiva d'embargament en el Registre de la Propietat o anotació d'equivalent eficaça en el registre que correspongui. (...)". Més endavant, tornarem a tractar d'aquesta remissió i la forma d'actuar, des del jutjat i des del Registre.

Encara que les normes hipotecàries es refereixin freqüentment a embargaments judicials i a l'autoritat judicial, la doctrina exposada s'ha de considerar aplicable també als embargaments administratius. L'article 170 L 58/17.12.2003, general tributària, diu que "si els béns embargats són inscripibles en un registre públic, l'Administració tributària té dret que es practiqui una anotació preventiva d'embargament en el registre corresponent"; i precisa que, a aquest efecte, "l'òrgan competent ha d'expedir un manament, amb el mateix valor que si es tracta d'una ordre judicial d'embargament". Aquesta equiparació ha estat reconeguda diverses vegades per la Direcció General dels Registres i del Notariat (per exemple, R 25.05.1990).

2.2. Regles de tracte successiu

Per aplicació del principi de tracte successiu, per a practicar l'anotació preventiva d'embargament és un requisit imprescindible que la finca o dret embargats estiguin inscrits a **nom del deutor**. Aquest principi es dedueix del general de l'article 20 LH, i no es poden buscar variants o arguments en contra, com es fa de vegades.

L'article 20 LH, que és el que estableix el principi de tracte successiu, conté també la regla general per a les anotacions d'embargament i introdueix l'única excepció: "No podrà prendre's anotació de demanda, embargament o prohibició de disposar, ni qualsevol altra prevista en la llei, si el titular registral és persona diferent d'aquella contra la qual s'ha dirigit el procediment. En els procediments criminals i en els de decomís podrà prendre's anotació d'embargament preventiu o de prohibició de disposar dels béns, com a mesura cautelar, quan segons el parer del jutge o tribunal existeixin indicis racionals que el veritable titular dels mateixos és l'encausat, fent-ho constar així en el manament".

Denegació de l'anotació d'embargament

La doctrina sobre denegació de l'anotació d'embargament que no es dirigeix contra el titular registral es repeteix amb molta freqüència en la jurisprudència de la Direcció General; per exemple, es pot veure l'R 30.05.2009 (BOE 27.06.2009).

3. Efectes de l'anotació preventiva d'embargament

3.1. El dret de realització de valor i el seu rang

L'embargament concedeix al creditor un dret de realització de valor sobre la finca embargada semblant al que concedeix la hipoteca; és a dir, el dret d'alienació forçosa de la finca per a cobrar el deute assegurat. I l'anotació preventiva d'embargament és la que assegura l'eficàcia d'aquest dret davant tercers i la que li concedeix un rang registral determinat.

Aquest dret de realització de valor es pot exercir, en principi, amb la preferència que li dóna la seva col·locació, ordre o rang entre els diferents assentaments registrals de la finca afectada; és a dir:

1) Subsistència

Les càrregues o assentaments anteriors subsisteixen, i els ha d'assumir qui adquireixi la finca en la subhasta.

2) Purga

Les càrregues o assentaments posteriors es purguen, desapareixen del Registre i deixen de gravar la finca, sense perjudici que els seus titulars tinguin dret al sobrant, si n'hi ha, del preu de la rematada. Llevat d'alguns arrendaments que, pel fet de ser especialment protegits, han de subsistir.

Exemples

Sobre aquesta matèria es poden veure regles més generals i exemples en el mòdul 2, en tractar del principi de rang. Ara suposarem el cas d'una finca gravada amb una primera hipoteca per 8, una anotació d'embargament lletra A per 6, i una segona hipoteca per 4. Surt a subhasta per a executar l'embargament lletra A: doncs bé, qui vulgui adquirir la finca per 20 haurà d'ofertir en la subhasta fins a 12, perquè sap que n'ha de retenir 8 per a afrontar al seu dia la primera hipoteca, que subsisteix; però no s'ha de preocupar de l'anotació d'embargament ni de la segona hipoteca, que desapareixen de la finca. Amb aquests 12 que són el preu de la rematada se'n pagaran 6 al creditor embargant i 4 quedaran a disposició del titular de la segona hipoteca (certament i en subrogació real, aquest té dret a una penyora sobre els diners en els mateixos termes que la seva antiga hipoteca), i encara en sobran 2, que es pagaran al titular de la finca, que l'ha perdut per l'execució. Si els diners que s'ofereixen no són tants, pot ser que el titular no cobri res, que el titular de la segona hipoteca, tampoc, i fins i tot que el creditor embargant no pugui cobrar, o només en cobri una part si la primera hipoteca, preferent, absorbeix tot el valor de la finca.

3.2. L'excepció dels crèdits anteriors

L'eficàcia *erga omnes* de l'anotació d'embargament pot cedir davant crèdits anteriors:

Càrregues

Segons l'art. 668.2, 2n paràgraf, "les càrregues o gravàmens anteriors, si n'hi ha, al crèdit de l'actor continuen subsistents i, pel sol fet de participar en la subhasta, el licitador els admet i accepta quedar subrogat en la responsabilitat que se'n deriva, si la rematada s'adjudica al seu favor".

Consulta recomanada

Consulteu en aquest sentit els articles 672.1 i 674.2 LEC, 175 RH, 1129 CC, 14 LAU i 22.1 LAR.

1) La preferència de l'embargament

L'article 44 LH diu que "el creditor que obtingui una anotació al seu favor en els casos dels números segon, tercer i quart de l'article 42, per a cobrar el seu crèdit té la preferència que estableix l'article 1923 del Cc". Al seu torn, l'article 1923 Cc, després d'establir el caràcter preferent de certs crèdits en favor de l'Estat i dels asseguradors, assenyalava (números 3 i 4) la preferència de crèdits hipotecaris, refaccionaris i preventivament anotats, sobre els béns hipotecats, refaccionats o anotats, i l'article 1927.2 Cc estableix que els crèdits d'aquestes tres classes "gaudeixen de prelación entre ells per l'ordre d'antiguitat de les respectives inscripcions o anotacions en el Registre de la Propietat". De manera que hipoteques i embargaments tenen prelación entre ells per l'ordre del seu accés al Registre. Fins aquí semblaria que l'anotació preventiva d'embargament produeix els efectes d'una hipoteca judicial i que la regla de subsistència de càrregues anteriors i de purga de les posteriors és gairebé absoluta. Però l'article 1923.4 Cc, quan parla dels crèdits anotats (no dels hipotecaris i refaccionaris), estableix que "tenen preferència [...] **només quant a crèdits posteriors**"; i sobre només aquestes últimes sis paraules s'ha muntat tota una teoria de preferència sobre l'embargament dels actes dispositius anteriors, els beneficiaris dels quals poden aixecar l'embargament mitjançant terceria de domini.

2) Actuació judicial i registral

La preferència d'aquests actes, anteriors a l'embargament però inscrits després, o no inscrits, s'ha **de declarar judicialment** en la terceria corresponent. El registrador no pot dirimir altres preferències que les que resulten de l'ordre dels assentaments registrals, i recordeu que a les anotacions per deutes fiscals, l'article 165.3 L 58/17.12.2003, general tributària, imposa la terceria administrativa prèvia: "Quan un tercer pretengui l'aixecament de l'embargament perquè entén que li pertany el domini o la titularitat dels béns o drets embargats o quan consideri que té dret a ser reintegrat del seu crèdit amb preferència a la Hisenda pública, ha de formular una reclamació de terceria davant l'òrgan administratiu competent." I que en l'àmbit laboral es pot demanar l'aixecament de l'embargament "davant l'òrgan de l'ordre jurisdiccional social que conegui l'execució".

En l'àmbit estrictament registral, l'eficàcia de l'alienació forçosa derivada de l'embargament és la que correspon a la data de l'anotació preventiva. Pot ser que en l'ordre civil pur l'embargament hagi de claudicar davant altres títols preferents, pel joc de l'article 1923.4 Cc; però, almenys en l'ordre hipotecari, cal atènyer-se exclusivament al joc de dates de presentació en el Registre. Per això, com s'ha vist, l'article 175.2 RH, quan parla de les cancel·lacions que cal practicar com a conseqüència de l'execució d'un embargament, diu que "s'han de cancel·lar les inscripcions i anotacions posteriors a la corresponent anotació d'embargament encara que es refereixin a alienacions o gravàmens anteriors".

Consulta recomanada

Vegeu l'article 258 RD-Leg 2/07.04.1995, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de procediment laboral.

3.3. Els crèdits privilegiats

El sistema exposat de preferència de l'anotació preventiva d'embargament pot quedar alterat per l'actuació de les hipoteques legals, crèdits preferents sense necessitat que constin en el Registre: en favor de l'ajuntament, per l'impost sobre béns immobles; en favor dels asseguradors, per primes d'assegurança dels béns; en favor de la comunitat en propietat horitzontal, per quotes comunitàries, i, encara que no sigui pròpiament una hipoteca legal (afecta les càrregues existents sobre la finca, però es perd en el cas d'alienació), en favor dels treballadors, per determinats salaris.

Aquestes hipoteques legals consagren crèdits que són preferents a qualsevol altre (encara que la preferència entre ells mateixos no és gaire clara), al marge del Registre: el creditor embargant pot considerar que un d'aquests crèdits obté al seu torn una anotació d'embargament i exerceix una terceria de millor dret o una acció sobre millora de rang (vegeu el mòdul 2). Però aquests són els camins per a exercir la preferència; no n'hi ha prou que estigui inscrit un embargament per deutes preferents perquè aquest embargament també ho sigui. La preferència no es comunica del crèdit al dret real sense que hi intervingui el titular d'aquest (sobre aquest rang, vegeu també el mòdul 2).

Nota

És important observar que el titular d'un crèdit privilegiat ha d'actuar per **exercir el privilegi**, sigui mitjançant una terceria, sigui mitjançant un declaratiu. Ni el registrador ni el jutge no li reconeixen d'ofici el privilegi.

3.4. La informació dels tercers

Durant la vida i l'execució de l'anotació d'embargament, el Registre de la Propietat actua com a òrgan d'informació als diferents interessats:

1) **A tots en general:** durant la vigència de l'anotació, només l'assentament ja informa de l'embargament qualsevol interessat.

2) **Al jutge o autoritat** que va ordenar l'anotació d'embargament, durant tot el procediment, de les vicissituds que puguin afectar l'embargament:

Segons l'article 135 LH, "el registrador ha de comunicar al jutge davant qui se substancii un procediment executiu, fins i tot quan recaigui directament sobre béns hipotecats, l'extensió d'ulteriors assentaments que puguin afectar l'execució". Com que la regla pot semblar massa general, l'article 143 RH concreta i precisa que els assentaments ulteriors a l'anotació d'un embargament que el registrador ha de comunicar a l'òrgan que la va ordenar practicar "són els que produeixin la cancel·lació de l'anotació o disminueixin el dret embargat, i els practicats en virtut de resolucions judicials dictades en procediments concursals; en canvi, de les vicissituds relatives als procediments d'execució d'una hipoteca o d'un embargament anteriors, només ha de comunicar, quan es produeixi, que mitjançant la rematada o adjudicació s'ha cancel·lat l'anotació de l'embargament".

3) **Al jutge o autoritat corresponent, abans de la subhasta,** sobre la situació de domini i càrregues de la finca en aquell moment:

Pròxima ja la subhasta, el jutge expedeix un manament al registrador "perquè remeti al jutjat un certificat en què constin els aspectes següents: 1. La titularitat del domini i altres drets reals del bé o dret gravat. 2. Els drets de qualsevol naturalesa que existeixin sobre el bé registrable embargat, en especial, la relació completa de les càrregues inscrites que el gravin o, si escau, que es troba lliure de càrregues¹". D'aquesta manera el jutge coneixerà qui és en aquell moment el titular de la finca i quines càrregues pesen sobre aquesta.

⁽¹⁾Art. 656 LEC

4) Als titulars de càrregues posteriors, perquè coneguin que tindrà lloc la subhasta (la qual cosa implica la purga dels seus drets). A fi que puguin participar-hi, pagar i alliberar la finca o fer el que els convingui,

"1. El registrador comunicarà l'existència de l'execució als titulars de drets que figurin en la certificació de càrregues i que apareguin en assentaments posteriors al del dret de l'executant, sempre que el seu domicili consti en el Registre; 2. Als titulars de drets inscrits amb posterioritat a l'expedició de la certificació de domini i càrregues no se'ls realitzarà cap comunicació, però, acreditant al Lletrat de l'Administració de Justícia responsable de l'execució la inscripció del seu dret, se'ls donarà intervenció en l'avaluació i en les altres actuacions del procediment que els afectin (...)."² Segons l'article 353.1 RH, "si el domicili no consta en el Registre o no es pot efectuar la comunicació de conformitat amb el paràgraf anterior, el registrador l'ha de publicar durant quinze dies hàbils al tauler d'anuncis del Registre. Si l'oficina del Registre no radica en el mateix terme municipal que la finca, els edictes s'han de remetre a l'ajuntament, perquè els publiqui al tauler d'anuncis".

⁽²⁾Art. 659 LEC

5) Als titulars que accedeixin al Registre després del certificat de càrregues

Segons l'article 656.2 LEC, "el registrador ha de fer constar mitjançant una nota marginal l'expedició del certificat a què es refereix l'apartat anterior, i hi ha d'expressar la data i el procediment a què es refereixi". En el mateix sentit, l'article 143 RH diu que "el registrador, en expedir el certificat de càrregues per a qualsevol procediment de constrenyiment d'acord amb el que ordena l'article 1489 [avui 656] de la Llei d'enjudiciament civil, ha de fer constar, mitjançant una nota al marge de l'anotació d'embargament practicada, o, si escau, al marge de la corresponent inscripció d'hipoteca, que ha expedit el dit certificat, el procediment per al qual s'expedeix, les dates del manament i de la seva presentació i la data del certificat". Aquesta nota funciona com un advertiment, a tots els que posteriorment adquireixin la finca o un dret sobre aquesta, que el procediment de constrenyiment està en fase executiva. Aquesta nota marginal d'expedició del certificat de domini i càrregues en procediment executiu és un dels advertiments més perillosos que es poden trobar en el Registre: avisa tots els que posteriorment adquireixin la finca o un dret real sobre aquesta o els titulars que accedeixin al Registre després de la certificació mitjançant la simple nota que s'ha expedit el certificat. Aquesta nota funciona com un advertiment per a tots els que després adquireixin la finca o un dret sobre aquesta que el procediment de constrenyiment està en fase executiva. Pot ser que l'ingenu adquirent de la finca no tingui oportunitat de solucionar l'embargament pagant al jutjat o buscant el creditor, perquè la finca estigui ja adjudicada en subhasta a una altra persona; fins i tot pot ser que sigui tard per a exercir una terceria de domini o de millor dret³. Aquest titular que adquireix en el període perillós no rebrà cap notificació especial quan presenti el seu títol en el Registre, encara que haurà vist la nota d'expedició del certificat de càrregues si va sol·licitar informació registral prèvia, i la tornarà a veure reflectida en la nota de despatx del títol. De manera que la nota, malgrat la seva aparença innocent, és un dels advertiments més greus que pot fer el Registre.

⁽³⁾Vegeu els art. 594.1 i 615.2 LEC, respectivament.

4. Caducitat i cancel·lació de l'anotació d'embargament

4.1. Causes de cancel·lació

La cancel·lació de l'anotació d'embargament pot tenir lloc per diverses causes:

- Per execució de l'embargament. Aquesta és la finalitat ordinària de l'anotació: es presenta en el Registre el testimoni del decret d'adjudicació al millor postor en la subhasta i el manament de cancel·lació. La finca s'inscriu en favor del millor postor i es cancel·len l'anotació i totes les càrregues i drets posteriors.
- Per sobreseïment del procediment.
- Per renúncia del demandant manifestada davant el jutge; aquest ordenaria la cancel·lació de l'anotació.
- Per caducitat, de què es tracta a continuació.

4.2. En especial, la cancel·lació per caducitat

La caducitat és una de les causes més freqüents de cancel·lació d'anotacions preventives i, sens dubte, de la d'embargament:

1) Regla general: quatre anys

Segons l'article 86 LH, "les anotacions preventives, sigui quin sigui el seu origen, caduquen al cap de quatre anys de la data de l'anotació mateixa, llevat de les que tinguin assenyalat en la Llei un termini més breu". Aquesta regla s'aplica a l'anotació d'embargament, que no té un termini especial.

Observeu que el termini de quatre anys es compta des de la data de l'anotació, és a dir, de l'assentament d'anotació, i no des de la primitiva presentació del document (com a excepció a la regla general de l'art. 24 LH).

És important tenir en compte que, transcorreguts els quatre anys, la caducitat es produeix de manera absoluta, i ja no és possible reviure l'anotació, ni haber-hi l'execució, ni prorrogar-la. Es pot practicar una altra anotació nova, si la finca continua inscrita a nom del deutor perseguit, però ja amb efectes des de la seva data i no des de l'antiga anotació. L'antiga és com si no s'hagués practicat mai. Aquesta doctrina sobre els efectes absoluts de la caducitat de les anotacions preventives és una de les més repetides per la Direcció. Es poden veure des de l'R 12.09.1983 fins a l'R 11.12.2008 (aquesta última en el BOE 07.02.2009).

2) Pròrroga

L'article 86 LH afegeix que "no obstant això, a instàncies dels interessats o per mandat de les autoritats que les van decretar, es poden prorrogar per un termini de quatre anys més, sempre que el manament que ordeni la pròrroga sigui presentat abans que caduqui l'assentament. L'anotació prorrogada caduca al cap de quatre anys de la data de l'anotació mateixa de pròrroga. Es poden practicar successives pròrrogues ulteriors en els mateixos termes". Hi ha, doncs, la pròrroga per quatre anys. I hi ha successives pròrrogues posteriors de quatre en quatre anys, amb la mateixa limitació quant al còmput.

3) Embargaments administratius

Encara que les normes hipotecàries es refereixin freqüentment a embargaments judicials i a l'autoritat judicial, la doctrina exposada s'ha de considerar aplicable també als embargaments administratius. L'article 134.2 LGT diu que "si els béns embargats són inscriptibles en un registre públic, l'Administració tributària té dret que es practiqui una anotació preventiva d'embargament en el Registre corresponent, d'acord amb el manament expedit per un funcionari de l'òrgan competent, amb el mateix valor que si es tractés d'una ordre judicial d'embargament". Aquesta equiparació ha estat reconeguda diverses vegades per la Direcció General dels Registres i del Notariat (per exemple, R 25.05.1990).

4) Dret transitori

El règim de durada i caducitat de les anotacions preventives procedeix de l'any 2000, en què es va canviar per la LEC; però es poden trobar anotacions anteriors prorrogades que, en aplicació del sistema anterior, tenen una durada pràcticament indefinida encara que siguin cancel·lades per una ordre judicial. Només quan són anteriors a l'1 de gener de 1945 se'n permet la cancel·lació sense més requisits (disp. trans. 2a. LH).

Consulta recomanada

Sobre aquest règim transitori de les anotacions "indefinides" es poden veure moltes resolucions; per exemple, la R 19.09.2008 (BOE 15.10.2008).

4.3. Formalitats de la cancel·lació

L'anotació d'embargament no la cancel·la d'ofici el registrador, sinó que és necessària una ordre judicial o una instància, real o presumpta, dels interessats, segons els casos:

1) El document cancel·lador

Formalment, l'anotació practicada en virtut d'una ordre judicial o administrativa s'ha de cancel·lar en virtut d'una altra ordre.

Però hi ha una excepció: la cancel·lació per caducitat. L'article 86 LH, com a regla general per a totes les anotacions, diu que "la caducitat de les anotacions preventives s'ha de fer constar en el Registre a instàncies del propietari de l'immoble o dret real afectat".

L'anotació caducada també es cancel·la "pel sol fet que es demani el certificat [de càrregues] i quan es practiqui qualsevol assentament relatiu a la finca o dret afectat" (art. 353.3 RH; vegeu el mòdul 4), en aquests casos es presumeix la petició dels interessats.

2) L'assentament de cancel·lació

En general, l'anotació es cancel·la mitjançant una altra anotació, en la qual es consignen les circumstàncies generals i, en especial, l'anotació que es cancel·la i les circumstàncies del manament cancel·lador.

Exemple

La cancel·lació de les anotacions per caducitat no es practica mitjançant una nova anotació, sinó mitjançant nota marginal. Així ho estableix l'article 206.13 RH: "És procedent la cancel·lació de les anotacions preventives [...] quan caduqui l'anotació per declaració expressa de la Llei, en aquest cas s'ha de fer constar, d'ofici o a instàncies de l'amo de l'immoble o del dret real afectat, mitjançant una nota marginal."

5. Anotacions de segrest i prohibició d'alienar

Ja s'han vist les prohibicions d'alienar de caràcter judicial (mòdul 8). Quant a la de segrest, a la qual es refereix l'article 42 LH, és pràcticament inexistent. És una prohibició d'alienar acompanyada d'una administració judicial dels béns, i el seu contingut i els seus efectes depenen de la disposició judicial que la decreti.

Resum

Les anotacions d'embargament constaten en el Registre de la Propietat la decisió del jutge (o de l'autoritat administrativa amb aquesta facultat) d'afectar una finca determinada al compliment d'una obligació també determinada. Es caracteritzen perquè no són constitutives, però sí que són necessàries perquè la trava del bé produeixi efectes *erga omnes*, malgrat possibles canvis de titular de la finca.

A més, s'ha vist el procediment per a obtenir l'anotació preventiva d'embargament, mitjançant un manament dirigit pel jutge o l'autoritat administrativa al registrador, i també els seus efectes: el dret de realització i el seu rang, la subsistència de les càrregues o assentaments anteriors i la purga de les càrregues o assentaments posteriors. S'han estudiat igualment les excepcions a aquesta preferència:

- La dels crèdits anteriors a l'embargament però inscrits després, o no inscrits, la preferència dels quals s'ha de declarar judicialment en la tercera corresponent.
- La dels crèdits privilegiats o hipoteques legals.

D'altra banda, s'han estudiat les diferents actuacions registrals per a informar el jutge o l'autoritat que va ordenar l'anotació i els tercers durant la vida i l'execució de l'anotació d'embargament.

En relació amb la cancel·lació de l'anotació d'embargament, se n'han vist les causes (execució de l'embargament, sobreseïment del procediment, renúncia del demandant i caducitat), i les formalitats (document cancel·lador i l'assentament de cancel·lació). Per la seva especial rellevància s'ha tractat especialment, la caducitat de l'anotació preventiva, el termini de caducitat de quatre anys, la possibilitat de pròrrogues successives per quatre anys més i els seus requisits, el còmput d'aquests terminis i el règim especial de les anotacions anteriors a la Llei d'enjudiciament civil de 2000.

Finalment, s'han estudiat breument les anotacions de segrest i prohibició d'alienar.

Activitats

Presteu especial atenció als punts més importants, pel fet de ser conflictius, que presenta l'anotació preventiva d'embargament a la pràctica registral, llegint els fonaments de dret d'algunes resolucions pel que fa al cas:

1. El requisit del tracte successiu es pot veure en la R 30.05.2009 (BOE 27.06.2009). Qui tingui un interès més gran en la matèria, i sens dubte els professionals jurídics, han d'estudiar a més els diferents casos dels articles 140, 144 i 166 RH, i hi poden afegir la R 04.07.2009 (BOE 03.09.2009), sobre l'embargament de béns de guanys un cop dissolta la societat.
2. Sobre els efectes absoluts de la caducitat, la R 11.12.2008 (BOE 07.02.2009).
3. Sobre el dret transitori en anotacions anteriors a la Llei d'enjudiciament civil, la R 19.09.2008 (BOE 15.10.2008).

Exercicis d'autoavaluació

1. Indiqueu les principals característiques de les anotacions preventives d'embargament.
2. Assenyaleu els supòsits que poden alterar el sistema de preferència de l'anotació preventiva d'embargament.
3. Assenyaleu les causes de la cancel·lació de l'anotació d'embargament.
4. Es pot interposar una ordre d'embargament contra una finca que no estigui inscrita a nom del deutor?
5. Executat l'embargament, subsisteixen les càrregues o els assentaments anteriors?
6. És procedent la cancel·lació d'una anotació preventiva d'embargament per la mort del deutor?
7. Quin és el termini de caducitat d'aquestes anotacions?
8. Caducat el termini, és possible prorrogar l'assentament?
9. És aplicable la regulació hipotecària sobre anotacions preventives d'embargament als embargaments administratius?

Solucionari

Exercicis d'autoavaluació

1. No són constitutives, però sí que són necessàries perquè l'embargament produeixi efectes davant tercers.
2. El sistema de preferència de l'anotació preventiva d'embargament pot quedar alterat per l'actuació de les hipoteques legals, crèdits preferents sense necessitat que constin en el Registre: en favor de l'ajuntament, per l'impost sobre béns immobles; en favor dels asseguradors, per primes d'assegurança dels béns; en favor de la comunitat en propietat horitzontal, per quotes comunitàries, i, encara que no sigui pròpiament una hipoteca legal (afecta les càrregues existents sobre la finca, però es perd en el cas d'alienació), en favor dels treballadors, per determinats salaris.
3. Són causes de cancel·lació l'execució de l'embargament, el sobreseïment del procediment, la renúncia del demandant i la caducitat.
4. No. El tracte successiu és un requisit essencial.
5. Sí.
6. No.
7. Quatre anys des de la data de l'anotació mateixa.
8. No.
9. Sí.