

---

# Anotacions preventives (I)

---

PID\_00265022

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

|  |    |
|--|----|
| <b>Introducció</b> .....   | 5  |
| <b>Objectius</b> .....   | 7  |
| <b>1. Anotació preventiva de demanda</b> .....                           | 9  |
| 1.1. Concepte .....  | 9  |
| 1.2. Procediment per a obtenir-la .....                                  | 10 |
| 1.3. Efectes .....   | 11 |
| 1.4. Cancel·lació .....  | 11 |
| <b>2. Anotació de demanda d'incapacitat</b> .....                        | 12 |
| 2.1. Concepte .....  | 12 |
| 2.2. Procediment per a obtenir-la .....                                  | 12 |
| 2.3. Efectes .....   | 13 |
| 2.4. Cancel·lació .....  | 13 |
| <b>3. Anotació del dret hereditari</b> .....                             | 14 |
| 3.1. Concepte .....  | 14 |
| 3.2. Procediment per a obtenir-la .....                                  | 14 |
| 3.3. Efectes .....   | 14 |
| 3.4. Cancel·lació .....  | 15 |
| <b>4. Anotació de llegats</b> .....                                      | 16 |
| 4.1. Concepte .....  | 16 |
| 4.2. Cancel·lació .....  | 16 |
| <b>5. Anotació en favor dels creditors d'una herència o concurs</b> .... | 17 |
| <b>6. Anotació en favor del creditor refaccionari</b> .....              | 18 |
| 6.1. Concepte .....  | 18 |
| 6.2. Procediment per a obtenir-la .....                                  | 19 |
| 6.3. Efectes .....   | 19 |
| 6.4. Cancel·lació .....  | 20 |
| <b>Resum</b> .....   | 21 |
| <b>Activitats</b> .....  | 23 |
| <b>Exercicis d'autoavaluació</b> .....                                   | 23 |
| <b>Solucionari</b> .....   | 24 |



## Introducció

Ja s'ha indicat en el mòdul la dificultat de definir l'*anotació preventiva*, com no sigui assenyalant-ne els caràcters:

### 1) *Numerus clausus*

Davant la inscripció, que recull drets reals, regits en general pel sistema de *numerus apertus*.

Només són admissibles les anotacions preventives que regula la Llei. L'article 42 LH, que les enumera, acaba dient que les pot demanar "qui en qualsevol altre cas tingui dret a exigir una anotació preventiva, de conformitat amb el que disposa aquesta Llei o una altra llei". Cal que una anotació preventiva estigui reconeguda en una llei perquè es pugui practicar.

Per exemple, l'art. 451-15.2 del Codi civil de Catalunya, quan diu que "el legitimari pot demanar l'anotació preventiva de la demanda de reclamació de la llegítima i, si escau, del suplement en el Registre de la Propietat".

### 2) Provisionalitat

Potser l'única nota comuna rellevant sigui que les anotacions preventives són assentaments temporals, que recullen drets o pretensions provisionals o cridats a extingir-se en un termini de temps breu, o anuncien la possibilitat d'assentaments futurs de caràcter definitiu.

#### Exemple

Així, l'anotació preventiva de demanda anuncia la possibilitat d'una sentència futura i hi reserva un rang; la d'embargament constitueix una garantia sobre la finca i assegura l'execució davant qualsevol posterior titular; la de segrest o prohibició d'alienar subjecta els béns a administració judicial o assegura la no-alienació d'un immoble durant la substanciació d'un procediment; la de demanda d'incapacitat adverteix sobre la possible declaració i la possible nul·litat dels actes atorgats per l'incapaç; la de dret hereditari adverteix d'un dret abstracte dels hereus sobre els béns hereditaris mentre no es dugui a terme la partició; la de llegats n'assegura el pagament per part dels hereus; la de crèdit refaccionari assegura la preferència i el cobrament per part del creditor; la suspensió assegura la inscripció d'un títol quan desaparegui la causa que l'impedeix.

### 3) Alienabilitat de la finca

Segons l'article 71 LH "els béns immobles o drets reals anotats poden ser alienats o gravats, però sense perjudici del dret de la persona a favor de la qual s'hagi fet l'anotació". L'anotació no impedeix el tràfic jurídic sobre la finca; l'únic que passa és que els adquirents successius del domini o de drets reals queden subjectes a les conseqüències que es derivin de l'anotació o de les que l'anotació avisa (i una d'aquestes conseqüències pot ser l'alienació de la finca a un tercer, com en l'anotació d'embargament).

#### Vegeu també

Vegeu el mòdul 1. Recordeu els "altres qualssevol reals" de l'article 2 LH, o el "qualsevol acte o contracte de transcendència real" de l'article 7 RH.

Però aquesta nota tampoc no és general. Les anotacions preventives de prohibició de disposar, per definició, tanquen el Registre als actes dispositius del titular, i també el poden tancar d'altres, com la de suspensió per defecte esmenable.

#### **4) Identificació mitjançant lletres**

L'article 43 RH estableix per a les anotacions un sistema especial d'identificació, mitjançant lletres, davant les inscripcions, que s'assenyalen amb nombres ordinals.

## **Objectius**

En els materials didàctics d'aquests mòduls trobareu els continguts i eines necessàries per a assolir els objectius següents:

- 1.** Comprendre l'abast i els fonaments de les anotacions preventives, i les principals notes que les caracteritzen.
- 2.** Conèixer les diferents classes d'anotacions preventives i el procediment per a obtenir-les, els seus requisits, efectes i sistema de cancel·lació.





# 1. Anotació preventiva de demanda

## 1.1. Concepte

Segons l'article 42 LH, "poden demanar una anotació preventiva dels seus respectius drets en el Registre corresponent: 1r.) qui demani en un judici la propietat de béns immobles o la constitució, declaració, modificació o extinció de qualsevol dret real".

Durant molt temps es va interpretar que només esqueia l'anotació preventiva d'una demanda (no d'altres pretensions processals o administratives) i només d'accions reals; però tots dos aspectes han experimentat una interpretació ampliadora:

### 1) Instàncies anotables

La Direcció General, la doctrina i la pràctica registral han obert el camí de l'anotació de totes les pretensions judicials, i fins i tot administratives, sobre una modificació immobiliària, encara que no es tracti estrictament d'una demanda (sentència en tràmit d'execució, execució sentència que encara no sigui ferma i, per tant, no pugui ser objecte d'inscripció, querella en què també s'exerceixi una acció civil o de rectificació del Registre, etc.).

### 2) Accions anotables

I, davant l'estricta redacció de l'article 42 LH, s'ha d'entendre que són anotables les demandes en què s'exerceixi qualsevol **acció capaç de provocar un assentament registral**. Es pot prendre la guia de la R 21.07.1998 (que reitera la doctrina d'altres anteriors): "Encara que l'àmbit de l'anotació preventiva de demanda ha estat ampliat per la doctrina científica i la d'aquesta Direcció General, el cert és que com a molt pot arribar a incloure les demandes l'estimació de les quals pugui produir una alteració registral, però en cap cas les que puguin desembocar en el dret al cobrament de certes quantitats [...] sense que en cap cas no n'escaigui el manteniment com a garantia del cobrament de les quantitats que ha de pagar segons la sentència, ni molt menys la cancel·lació dels assentaments posteriors de titulars que no han pres part en el procediment":

Són anotables les "demandes l'estimació de les quals pugui produir una alteració registral", és a dir:

- 1) les que exerceixin una acció pròpiament real (reivindicatòria, confessòria, negatòria);
- 2) les que exerceixin una acció personal que pugui provocar una modificació real (rescisòria, revocatòria);

#### Consulta recomanada

Vegeu i compareu, per exemple, la R 14.02.2008 (BOE 10.03.2008) i la R 12.06.2009 (BOE 29.06.2009).

3) encara que no pertanyin estrictament a una classe ni a l'altra, les que pretenguin una modificació o rectificació registral.

En definitiva, si es pensa que l'objecte i la finalitat de l'anotació preventiva de demanda és preparar un rang per a la futura inscripció de la sentència al seu dia, cal concloure que és anotable qualsevol demanda que, si és estimada, donaria lloc a una sentència capaç de provocar una operació registral.

En cap cas no són anotables "les que puguin desembocar en el dret al cobrament de certes quantitats", és a dir, les que exerceixen una acció personal, les que provocarien una sentència que no seria inscripció.

### Exemple

Així, si un creditor demana que es condemni el deutor al pagament d'una quantitat, i res més, la demanda no seria anotable, perquè la sentència que al seu dia condemnés al pagament no seria inscripció, simplement diria que una persona ha de pagar una quantitat, però sense cap efecte directe i immediat sobre els béns. No es pot pretendre que l'anotació de demanda funcioni com una garantia sobre la finca, perquè no és aquesta la seva finalitat, això seria tant com l'anotació d'un embargament tàcit que el jutge no hauria ordenat. En canvi, si el creditor demana la condemna del deutor al pagament i l'embargament d'una finca determinada per a l'execució del deute, la demanda seria anotable en aquesta última part, perquè la sentència que decreti l'embargament sí que seria inscripció (en realitat el creditor podria demanar, i el jutge ordenar, com a mesura d'assegurament, un embargament preventiu immediat, que causaria una anotació d'embargament, o el creditor podria demanar que, una vegada declarat el deute, s'embargués la finca, la qual cosa provocaria una anotació preventiva de demanda).

## 1.2. Procediment per a obtenir-la

Sobre el procediment per a obtenir l'anotació preventiva de demanda s'han de coordinar els principis processals i els registrals:

1) L'article 730 LEC preveu que d'ordinari el demandant ha de sol·licitar l'anotació preventiva juntament amb la demanda principal, en la forma que determina l'article 732 LEC i amb l'oferiment de caució en els termes de l'últim precepte esmentat.

- Després de la demanda o pendent el recurs només es pot sol·licitar l'adopció de l'anotació preventiva de demanda quan la petició es basi en fets i circumstàncies que justifiquin la sol·licitud en aquells moments.

Com a regla general, el tribunal ha de proveir la petició de mesures cautelars amb l'audiència prèvia del demandat, encara que la pot fer sense aquesta audiència per raons d'urgència<sup>1</sup>. En qualsevol cas, el tribunal ha de dirigir el manament oportú al registrador.

<sup>(1)</sup>Vegeu els art. 733 i seg. LEC.

### 2) Regla de tracte successiu

La demanda, perquè sigui anotable, ha d'estar dirigida contra el titular registral de la finca, com a derivació essencial del principi de tracte successiu. I el registrador ha de denegar l'anotació si la demanda no es dirigeix contra el titular registral.

#### Consulta recomanada

En aquest sentit es poden veure múltiples resolucions; per exemple, la R 01.08.2006 (BOE 05.09.2006).

### 1.3. Efectes

La R 08.11.1995 explica que l'anotació preventiva de demanda té per objecte "**garantir l'eficàcia de la sentència** que al seu dia es dicti enervant amb la seva presència el joc legitimador de la publicitat registral que resulta de la presumpció de validesa i exactitud del contingut del Registre"; així, doncs, un cop ferma la sentència, s'ha d'inscriure com si s'hagués dictat i presentat en el Registre en la mateixa data en què es va presentar el manament per a l'anotació de la demanda, sense que els tercers que hagin inscrit mentrestant algun dret en puguin al·legar el caràcter de protegits davant la sentència, atès que l'anotació ja els va avisar de la seva possibilitat i del seu contingut eventual.

#### Exemple

A, titular registral d'una finca, és demandat per B, que al·lega haver-la adquirit de A sense que la venda es formalitzés en un document fefaent, i demana l'elevació a escriptura pública de la venda privada; o que al·lega haver-la adquirit per usucapió; o que al·lega que el seu pare li va llegar la finca i no al seu germà A. La demanda s'anota en el Registre de la Propietat. Durant la tramitació del procediment, però després de l'anotació, C presta a A una quantitat amb garantia hipotecària de la finca, i D compra la finca a A. Si més tard es dicta una sentència en què es reconeix la propietat de B (o es condemna A a transmetre-la-hi), C i D han de passar per aquesta sentència, la qual cosa comporta la cancel·lació de les seves respectives inscripcions, perquè l'anotació els va advertir del perill.

#### Consulta recomanada

Aquests efectes es poden veure amb més detall en l'article 198 RH.

### 1.4. Cancel·lació

La cancel·lació de l'anotació de demanda pot tenir lloc per diverses causes: perquè s'inscrigui la sentència, i se n'exhaureix l'eficàcia; per absolució del demandat; per renúncia del demandant; per caducitat.

## 2. Anotació de demanda d'incapacitat

### 2.1. Concepte

Segons l'article 42 LH, "poden demanar una anotació preventiva dels seus respectius drets en el Registre corresponent [...]. 5è. Qui va proposar la demanda per tal d'obtenir alguna de les resolucions judicials expressades en el número quart de l'article 2n. d'aquesta Llei: demandes d'incapacitat".

És a dir, les demandes per les quals se sol·licitin "resolucions judicials en què es declari la incapacitat legal per a administrar, l'absència, la mort i qualssevol altres per les quals es modifiqui la capacitat civil de les persones quant a la lliure disposició dels seus béns" (art. 2 LH):

- Absoluta, d'administrar i disposar, que comporta la constitució de la tutela.
- Relativa, referida a determinats actes o a la necessitat d'intervenció d'un curador que assisteixi l'incapaç.
- De concurs de creditors, ja que aquesta situació modifica o pot modificar la "capacitat civil quant a la lliure disposició del seu cabal".
- Un tractament similar han de rebre les demandes en què se sol·licitin declaracions judicials sobre administració i disposició de béns dels cònjuges: tant la demanda de separació matrimonial o divorci (segons l'article 1436 Cc, "la demanda de separació de béns i la sentència ferma en què es declari s'han d'anotar i inscriure, respectivament, en el Registre de la Propietat que correspongui, si recau sobre béns immobles) com les demandes que sol·licitin aquelles –en expressió de l'article 96.2 RH– resolucions judicials que afectin l'administració o disposició dels béns dels cònjuges".

### 2.2. Procediment per a obtenir-la

Igualment intervenen en aquesta matèria normes processals i hipotecàries:

L'anotació de demanda d'incapacitat la poden sol·licitar els interessats, com la de demanda en general, i també, per l'interès públic que concorre en aquesta matèria, la pot acordar d'ofici el tribunal com a excepció a la regla general<sup>2</sup>. Segons l'article 43.3 LH, també s'ha de fer l'anotació en virtut de providència judicial, que es pot dictar d'ofici, quan no hi hagi interessats que la reclamin, sempre que el jutgador, segons el seu prudent arbitri, ho estimi convenient per a assegurar l'efecte de la sentència que pugui recaure en el judici.

Quant a l'audiència de les parts, l'article 762.3 LEC estableix que com a regla aquestes mesures s'han d'acordar amb l'audiència prèvia de les persones afectades. Fora d'això, s'hi ha d'aplicar el que disposen amb caràcter general per a qualsevol mesura cautelar els articles 734 i seg. LEC.

<sup>(2)</sup>Art. 762 LEC en relació amb l'art. 721.2 LEC

La demanda, perquè sigui anotable, ha d'estar dirigida contra el titular registral de la finca, com a derivació essencial del principi de tracte successiu.

I l'anotació només es pot fer sobre les finques inscrites a nom del demandat que s'assenyali en el manament i sobre les que es vagin inscrivint en el futur.

### 2.3. Efectes

En principi, els efectes de l'anotació de demanda d'incapacitat són equiparables als de l'anotació de demanda en general, quan l'assentament funciona com un **advertiment als tercers que contractin amb el presumpte** incapaç. Però se'n diferencia en el fet que la sentència que recaigui al seu dia no servirà per si sola per a enervar aquests eventuals actes atorgats per l'incapaç, sinó que en caldrà fer una impugnació separada. Amb això s'arriba a la conclusió que l'anotació de demanda d'incapacitat no dóna suport en realitat a la sentència d'incapacitació, sinó a la demanda de nul·litat.

- L'anotació de demanda d'incapacitat avisa el tercer que contracta amb l'incapaç que l'acte que celebri pot ser anul·lat per falta de capacitat.
- I també avisa els subadquirents (els adquirents de l'adquirent) que un acte anterior pot ser anul·lat i arrossegar tots els posteriors.

#### Exemple

A és titular d'una finca i s'anota sobre aquesta finca una demanda d'incapacitat d'aquest titular. Si B compra a A, queda advertit que el seu títol pot ser anul·lat; però aquesta no és la finalitat de l'anotació, ni tan sols del Registre de la Propietat, perquè aquesta venda es podria impugnar encara que la demanda no s'hagués anotat. B no és tercer respecte de l'acte que s'anul·la; però si B ven a C, l'anotació sí que impedeix que C es consideri com un tercer protegit per la fe pública registral de l'article 34 LH, perquè un dels seus fonaments és que "s'anul·li o resolgui el [dret] de l'atorgant per virtut de causes que no constin en el mateix Registre", i amb l'anotació, la causa sí que constava en el Registre.

### 2.4. Cancel·lació

La cancel·lació de l'anotació de demanda d'incapacitat pot tenir lloc per diverses causes: perquè s'inscrigui la sentència, i se n'exhaureix l'eficàcia; per desestimació de la demanda; per caducitat.

### 3. Anotació del dret hereditari

#### 3.1. Concepte

Segons l'article 42 LH, "poden demanar anotació preventiva dels seus respectius drets en el Registre corresponent [...]. 6è. Els hereus respecte del seu dret hereditari, quan no es faci una adjudicació especial entre ells de béns concrets, quotes o parts indivises d'aquests".

La situació d'herència jacent, des de la mort del testador fins a la partició entre els hereus, és una situació provisional, en què hi ha una comunitat germànica, sobre un patrimoni, sense drets concrets de cada hereu sobre cada finca. No s'hi pot precisar aquesta "porció ideal de cada copropietari amb dades matemàtiques" que demana l'article 54 RH. I aquest caràcter provisional i difús fa que la legislació hipotecària no consideri el dret hereditari amb prou entitat per a una inscripció, sinó que l'admet només com a anotació preventiva. L'article 46 LH sembla encaminat més a prohibir la inscripció que a regular l'anotació: "el dret hereditari, quan no es faci especial adjudicació als hereus de béns concrets, quotes o parts indivises d'aquests, només pot ser objecte d'anotació preventiva".

#### 3.2. Procediment per a obtenir-la

El procediment per a obtenir-la sol ser més senzill que el de les anotacions anteriors:

Segons l'article 46 LH:

Aquesta anotació la poden sol·licitar qualssevol dels que tinguin dret a l'herència o acreditin un interès legítim en el dret que es tracti d'anotar.

El procediment és variable, ja que en uns casos es pot demanar l'anotació per instància de l'interessat i en d'altres cal una ordre judicial.

Però, en qualsevol cas, l'anotació només es pot practicar sobre béns inscrits a nom del causant de l'herència, i amb la justificació prèvia de la defunció i del dret testamentari o abintestat de les persones a favor de les quals es practiqui.

#### 3.3. Efectes

Els efectes d'aquesta anotació del dret hereditari són **molt limitats**; gairebé es redueixen a la possibilitat de transmissió, gravamen i embargament del dret, que es deriva de l'article 46 LH: "El dret hereditari anotat es pot transmetre, gravar i ser objecte d'una altra anotació".

Això és clar quan disposen del dret tots els hereus; però si és un de sol qui disposa del seu dret hereditari, els efectes d'aquesta disposició sobre una finca concreta queden supeditats al fet que aquesta finca se li adjudiqui en la partició posterior.

### **3.4. Cancel·lació**

La cancel·lació de l'anotació del dret hereditari pot tenir lloc per diverses causes: especialment perquè es posi fi a la comunitat hereditària mitjançant la partició. Però també, segons les regles generals, per renúncia o per caducitat, encara que hi ha el pacte contrari a la caducitat.

## 4. Anotació de llegats

### 4.1. Concepte

Segons l'article 42 LH, "poden demanar anotació preventiva dels seus respectius drets en el Registre corresponent [...]. El legatari que no tingui dret, segons les lleis, a promoure el judici de testamentaria".

És a dir, el legatari que no sigui de part alíquota, ja que aquest té a aquests efectes la consideració d'hereu (així ho estableix l'art. 152 RH).

D'aquesta manera hi ha **tres classes de legataris** amb dret a demanar l'anotació preventiva:

- El legatari de béns immobles determinats o de crèdits o pensions imposats sobre aquests.<sup>3</sup>
- "El legatari de rendes o pensions periòdiques imposades pel testador determinadament a càrrec d'algun dels hereus o d'altres legataris, sense declarar personal aquesta obligació"<sup>4</sup>, que també tendeix a assegurar el cobrament mitjançant la seva conversió en hipoteca.
- "El legatari de gènere o de quantitat", dins el qual s'inclouen doctrinalment tots els altres llegats: de gènere, de quantitat, de cosa immoble no pròpia del testador, de cosa moble determinada, pròpia o aliena, i potser el d'immobles situats a l'estranger.

<sup>(3)</sup>Art. 47 LH

<sup>(4)</sup>Art. 88 LH

Les tres classes d'anotació tendeixen a assegurar el lliurament del llegat pels hereus (o legataris de part alíquota): la primera, directament; i les altres, mitjançant la constitució d'una garantia. Però són molt poc utilitzades: aquella, perquè és pràcticament inútil (ja que l'hereu mai no podrà inscriure ni disposar d'una finca llegada a una altra persona), i les altres dues, potser per poc conegudes i per escassa conflictivitat en la matèria.

### 4.2. Cancel·lació

La cancel·lació de l'anotació de llegats pot tenir lloc per diverses causes: execució, conversió, lliurament del llegat, renúncia i caducitat (que té regles especials, diferents de les altres anotacions preventives).



## **5. Anotació en favor dels creditors d'una herència o concurs**

En l'herència o el concurs o la fallida, pot ocórrer que s'adjudiquin a un hereu o creditor, o a una altra persona, determinats béns perquè aquest els adjudiqui al seu torn als creditors en pagament dels seus crèdits, o que els vengui i pagui aquests crèdits amb l'import obtingut, o perquè els faci seus definitivament, però amb l'obligació de pagar determinats deutes. Aquesta adjudicació és inscriptible, però per si mateixa no garanteix res als creditors.

Tanmateix, els creditors poden demanar, en determinades condicions, una anotació preventiva del seu dret sobre els béns adjudicats. Segons l'article 45.2 LH, "els creditors els crèdits dels quals constin en una escriptura pública o per sentència ferma poden obtenir, tanmateix, una anotació preventiva del seu dret sobre les finques que s'hagin adjudicat per a pagament dels seus respectius crèdits, sempre que la sol·licitin dins els cent vuitanta dies següents a l'adjudicació, tret que consti en el Registre el pagament d'aquells".

Aquesta adjudicació per al pagament és poc freqüent a la pràctica, i l'anotació dels creditors, menys encara.

## 6. Anotació en favor del creditor refaccionari

### 6.1. Concepte

Segons l'article 42 LH, "poden demanar un anotació preventiva dels seus respectius drets en el Registre corresponent [...]. 8è. El creditor refaccionari, mentre durin les obres que siguin objecte de la refacció".

És difícil entendre aquesta anotació, i per què és anotació i no directament hipoteca, si no s'aprofundeix en el seu vertader sentit i finalitat. Segons l'Enciclopèdia Catalana *refer* és 'fer de nou allò que havia estat desfet, que era malament reeixit, etc. o reparar, tornar-se a posar en bon estat allò que s'havia deteriorat, afeblit, etc.'; i *crèdit refaccionari* és, doncs, .....; i *crèdit refaccionari* és, doncs, el que es concedeix per a la **reparació** d'una finca (que és l'aspecte que ara interessa, encara que també escau en coses mobles i, especialment, en vaixells). L'exposició de motius de la Llei hipotecària de 1861 es refereix al "crèdit de qui dóna els seus diners per a la reconstrucció o reparació d'un edifici" (encara que també es podria reparar un habitatge en lloc de l'edifici sencer, o finques rústiques en cas d'una catàstrofe). I l'anotació és un **assentament preparatori de la hipoteca**, en què es tracta d'assegurar no solament el crèdit refaccionari, sinó, sobretot, el privilegi del creditor refaccionari sobre el valor més alt assolit per la finca com a conseqüència de la refacció, ja que aquest valor més alt s'aconsegueix gràcies al préstec que aquell concedeix.

#### Exemple

A és propietari d'un habitatge que pot tenir un valor de mercat de 20 o més, i està gravat efectivament amb una hipoteca en favor del banc B en garantia d'un préstec per un import de 20. Però a causa del seu gran deteriorament (per exemple, aluminosi), la finca només val 15; de manera que B no podrà cobrar sobre aquesta la totalitat del seu crèdit. A té la possibilitat que R li deixi 5 per tal de reparar la finca; si es fa així, la finca tornaria a valer 20 o potser més; però R tem no obtenir una bona garantia en segona hipoteca, perquè aquests 20 seran absorbits per la hipoteca de B, i pensa que, encara que la hipoteca de B sigui de 20, i aquesta quantitat sigui el que s'obtingui en una execució, i la hipoteca sigui anterior al dret de R, aquest hauria de tenir preferència sobre els 5 en què ha augmentat el valor de la finca com a conseqüència de la refacció, perquè, altrament, la finca continuaria valer 15; B mai no hauria cobrat els altres 5. El raonament és lògic, i l'interès de totes les parts, i l'interès social en general, donen suport a aquest privilegi. L'anotació preventiva de crèdit refaccionari és la que tendeix a assegurar aquesta preferència lògica sobre el valor més alt aconseguit per les obres i la posterior conversió en hipoteca. El punt clau és la fixació del valor de la finca abans de les obres.

Si queda algun dubte sobre el fonament d'aquest privilegi, només cal comparar-lo amb el que, en dret marítim, gaudeixen les despeses de salvament sobre el préstec a la ventura, en cas de naufragi<sup>5</sup>: són posteriors, però si no es dóna preferència a les despeses de salvament, no es farien, i es perdrien el vaixell i la càrrega, en perjudici de l'armador, del carregador, i de qui va prestar per al viatge; si alguna cosa se salva, s'ha d'utilitzar a pagar el salvament i després el préstec. En la refacció terrestre passa una cosa semblant; la diferència és que hi ha un valor inicial que no "salva" el creditor refaccionari i sobre el qual no s'ha d'estendre la preferència. És el mateix fonament que, ja en crèdits refaccionaris, però encara fora del Registre, porta l'article 1927 Cc a dir que "els refaccionaris no anotats ni inscrits en el Registre a què es refereix el número 5è. de l'article 1923 gaudeixen de prelación entre ells per l'ordre invers de la seva antiguitat".

<sup>(5)</sup>Art. 734 Cc

Aquesta anotació de crèdit refaccionari és poc usada; però ho ha estat força vegades per la Generalitat per a garantir les subvencions concedides per a rehabilitació d'habitatges degradats.

## 6.2. Procediment per a obtenir-la

L' anotació de crèdit refaccionari es pot obtenir per petició voluntària dels interessats o per resolució judicial.

El punt clau per al privilegi refaccionari, ja explicat, és la fixació del valor de la finca abans de les obres. La Llei ho considera un tràmit necessari "si la finca que hagi de ser objecte de la refacció està subjecta a càrregues o drets reals inscrits<sup>6</sup>".

<sup>(6)</sup>Art. 61 LH

Però també es podria fixar en previsió de càrregues posteriors que puguin ser preferents; el que passa és que, com que no es pot lluir el consentiment dels seus titulars futurs i desconeguts, s'hauria de procedir judicialment, com en el cas de persones incertes de l'article 62 LH, que veurem més endavant.

La regla general és la fixació d'aquest valor "en virtut de conveni unànime mitjançant un escriptura pública entre el propietari i les persones a favor de les quals estiguin constituïdes aquelles sobre l'objecte de la refacció mateixa i el valor de la finca abans de començar les obres".<sup>7</sup>

<sup>(7)</sup>Art. 61 LH

Però, si no hi ha aquest acord, és necessari un expedient judicial: "o bé en virtut d'una providència judicial, dictada en un expedient instruït per a fer constar el valor esmentat i amb citació de totes les persones indicades".

La Llei i el Reglament ho regulen prolixament.

Com és lògic, la finca que s'intenti anotar ha d'estar inscrita a nom del deutor i és l'únic que pot sofrir aquesta anotació. Es podrien gravar en garantia del crèdit altres finques del deutor o de terceres persones, però ja no es tractaria d'un crèdit refaccionari.

## 6.3. Efectes

Durant la seva vigència, l' anotació de crèdit refaccionari té els efectes propis d'una hipoteca, però amb el privilegi al·ludit sobre el valor més alt de la finca.

Segons l'article 64.2 LH, "el creditor refaccionari és considerat com a hipotecari respecte al que excedeixi el valor de la finca al de les càrregues o drets reals anteriorment esmentats i, en tot cas, respecte a la diferència entre el preu donat a la mateixa finca abans de les obres i el que assoleixi en la seva alienació judicial".

Si el creditor refaccionari és considerat com a hipotecari, vol dir que pot executar la seva anotació com si fos una inscripció d'hipoteca. L'article 93 LH també es refereix al fet que, quan el creditor exigeixi el pagament, "l' anotació té tots els efectes de la hipoteca". Però això només passa durant la vigència de l' anotació; és a dir, molt rarament, perquè l' anotació caduca "al cap de seixanta dies de concloua l'obra objecte" de la refacció<sup>8</sup>, i és molt rar que el préstec s'hagi convingut a un termini tan breu.

<sup>(8)</sup>Art. 92 LH

Segons l'article 64.1 LH, "les persones a favor de les quals estiguin constituïts drets reals sobre la finca refaccionada, el valor de la qual es faci constar en la forma prescrita en els articles precedents, conserven el seu dret de preferència respecte al creditor refaccionari, però només per un valor igual al que s'hagués declarat a la mateixa finca".

### **Exemple**

Sobre una finca, valorada abans de les obres en 10, hi ha una primera hipoteca en favor de H per 12 i, després, una anotació A de crèdit refaccionari en favor de R, per 5:

- Si s'executa la hipoteca i en la subhasta s'obtenen 13, H cobrarà 10 i es posaran 3 a disposició de R.
- Si en la subhasta s'obtenen 20, H cobrarà 10, es posaran 5 a disposició del R, i, com que encara hi ha sobrant, es pagarà a H els 2 que li faltaven, i els 3 restants es lliuraran a l'amo de la finca.
- Si s'executa abans el crèdit refaccionari, ha d'aconseguir una subsistència parcial de la hipoteca, i una purga també parcial, ja que aquesta purga és l'únic mitjà de fer valer la preferència: la finca es traurà a subhasta, i, en lloc d'anunciar-se "que les càrregues o gravàmens anteriors i els preferents –si n'hi ha– al crèdit de l'actor continuaran subsistents", s'hauria d'anunciar que "la hipoteca de H continuarà subsistent per 10", que és la quantitat per la qual és preferent, i s'extingirà quant a la resta. D'aquesta manera, el licitador que estigui disposat a pagar-ne 13 per la finca ha d'oferir només 3 i retenir-ne 10 per al pagament del crèdit hipotecari; aquests 3 s'han de pagar a R, i la hipoteca es cancel·larà parcialment per 2. Qui estigui disposat a pagar 20, ha d'oferir 10, i retenir-ne uns altres 10 per a la hipoteca subsistent; dels 10 que paga, 5 es lliuren a R, 2 es posen a disposició de H, en subrogació per la part d'hipoteca que s'ha de cancel·lar, i en sobran 3 per a l'amo de la finca. D'aquesta manera, la distribució resulta igual sigui quin sigui l'ordre en què s'executin les càrregues.

Però el normal és que l'anotació venci abans que el crèdit refaccionari sigui exigible; per a aquest cas, l'article 93 LH estableix que "el creditor refaccionari pot demanar la conversió de la seva anotació preventiva en inscripció d'hipoteca, si en expirar el termini assenyalat en l'article anterior [seixanta dies un cop conclosa l'obra] encara no s'ha pagat per complet el seu crèdit, perquè no ha vençut el termini estipulat en el contracte". I afegeix que "si el termini està vençut, el creditor pot prorrogar-lo mitjançant aquesta conversió o exigir el pagament, per a la qual cosa l'anotació té tots els efectes de la hipoteca". És a dir, pot convertir o executar.

### **6.4. Cancel·lació**

La cancel·lació de l'anotació en favor del creditor refaccionari pot tenir lloc per diverses causes: pagament del deute, renúncia, caducitat.

## Resum

En aquest mòdul s'ha fet una aproximació al concepte de les *anotacions preventives*, a partir de l'estudi de les principals notes que les caracteritzen: *numerus clausus*, provisionalitat i alienabilitat de la finca.

Posteriorment s'han estudiat les diferents classes d'anotacions preventives:

### 1) Anotació preventiva de demanda en general

El règim d'aquesta anotació es pot aplicar a totes les pretensions judicials, i fins i tot administratives, sobre una modificació immobiliària, encara que no es tracti estrictament d'una demanda. De la mateixa manera s'ha vist que en algun cas poden arribar a ser anotables les demandes en què s'exerceixi qual-sevol acció capaç de provocar un assentament registral, sense que necessàriament s'hagi de tractar d'accions reals.

Hem vist el procediment per a obtenir-la i també els seus requisits: ha d'estar dirigida contra el titular registral de la finca i referir-se a una modificació registral futura sobre la finca que es pretén anotar, i els efectes i causes que en provoquen la cancel·lació: inscripció de la sentència, per absolució del demandat, renúncia del demandant i caducitat.

### 2) Anotació de demanda d'incapacitat

La demanda ha d'estar dirigida contra el titular registral de la finca i l'anotació només es pot fer sobre les finques inscrites a nom del demandat que s'assenyali en el manament.

Com en el cas anterior, s'ha vist el procediment per a obtenir-la, i els seus efectes i les causes que en provoquen la cancel·lació: inscripció de la sentència, desestimació de la demanda i caducitat.

### 3) L'anotació del dret hereditari

Se n'ha estudiat l'abast, el procediment per a obtenir-la, els requisits –l'anotació s'ha de practicar sobre béns inscrits a nom del causant de l'herència, i amb la justificació prèvia de la mort i del dret testamentari o abintestat de les persones a favor de les quals es practiqui–, els seus efectes –possibilitat de transmissió, gravamen i embargament del dret– i les causes perquè la seva cancel·lació sigui procedent –finalitat de la comunitat hereditària mitjançant la partició, renúncia i caducitat, llevat de pacte contra aquesta última.

#### 4) Anotació de llegats

S'ha vist que hi ha tres classes de legataris amb dret a demanar l'anotació preventiva:

- El legatari de béns immobles determinats o de crèdits o pensions imposats sobre aquests (anotació pràcticament inútil).
- El legatari de rendes o pensions periòdiques imposades pel testador determinadament a càrrec d'algun dels hereus o d'altres legataris, sense declarar personal aquesta obligació.
- El "legatari de gènere o de quantitat", dins el qual s'inclouen doctrinalment tots els altres llegats: de gènere, de quantitat, de cosa immoble no pròpia del testador, de cosa moble determinada, pròpia o aliena, i potser el d'immobles situats a l'estranger.

En general, la pot sol·licitar el legatari que no sigui de part alíquota (ja que aquest és considerat com a hereu).

També s'ha estudiat com la cancel·lació de l'anotació de llegats pot tenir lloc per execució, conversió, lliurament del llegat, renúncia i caducitat.

#### 5) Anotació en favor dels creditors d'una herència, concurs o fallida

Els creditors poden demanar, en determinades condicions, una anotació preventiva del seu dret sobre els béns adjudicats per a pagament dels seus respectius crèdits.

#### 6) Anotació en favor del creditor refaccionari

L'anotació en aquest cas és un assentament preparatori de la hipoteca, en què es tracta d'assegurar no solament el crèdit refaccionari, sinó, sobretot, el privilegi del creditor refaccionari sobre el valor més alt assolit per la finca com a conseqüència de la refacció.

S'ha vist el procediment per a obtenir aquesta anotació i el tràmit de fixació del valor de la finca abans de les obres. De la mateixa manera n'hem estudiat els efectes generals –els propis d'una hipoteca, però amb privilegis– i l'especial, consistent en la seva conversió en hipoteca; i les causes de cancel·lació de l'anotació –pagament del deute, renúncia i caducitat.

## Activitats

1. Llegiu els fonaments de dret de les següents resolucions de la Direcció General dels Registres i del Notariat sobre anotació preventiva de demanda: R 14.02.2008 (BOE 10.03.2008) i R 12.06.2009 (BOE 29.06.2009); R 08.11.1995 (BOE 08.12.1995).
2. Llegiu els articles 727.5 i 6 i 730 a 742 LEC, sobre mesures cautelars específiques i el procediment per a adoptar-les.
3. Per a entendre el privilegi del creditor refaccionari, consulteu l'article 734 Cc, sobre despeses de salvament del vaixell en perill de naufragi, i procureu establir-ne el paral·lelisme.
4. Feu un quadre de les diferents anotacions, amb concepte, procediment, efectes i cancel·lació.

## Exercicis d'autoavaluació

1. Quins requisits de forma són exigibles per a l'anotació preventiva de demanda? I de fons? I quins requisits de connexió amb el Registre?
2. Quins principis hipotecaris imposen aquests requisits?
3. Quin avantatge comporta l'anotació preventiva de demanda per a la inscripció de la sentència que es practiqui al seu dia?
4. Quins requisits són necessaris per a practicar l'anotació del dret hereditari?
5. Sobre quina part del valor de la finca té preferència privilegiada el creditor refaccionari?

## **Solucionari**

### **Exercicis d'autoavaluació**

1. De forma, que s'ordini en una ordre judicial. De fons, exercir una acció que sigui susceptible de provocar una modificació o rectificació registral. De connexió amb el Registre, la demanda ha d'estar dirigida contra el titular registral de la finca.
2. L'ordre judicial s'imposa pel principi de legalitat, que exigeix l'accés al Registre mitjançant documentació pública. El de fons, que en el Registre de la Propietat només s'inscriuen drets reals. El de connexió, el principi de tracte successiu.
3. La inscripció de la sentència produeix efectes com si s'hagués practicat quan es va practicar l'anotació (reserva de rang), i és preferent per als que hagin inscrit qualsevol dret després de l'anotació.
4. Justificació de la mort i del dret testamentari o abintestat de les persones a favor de les quals es practiqui.
5. Sobre la diferència entre el preu donat a la finca abans de les obres i el que assoleixi en la seva alienació judicial.