
Anotaciones de embargo, secuestro y prohibición de enajenar

PID_00265033

Pedro Ávila Navarro
Teresa Sánchez Hernández

Tiempo mínimo de dedicación recomendado: 2 horas





Pedro Ávila Navarro

Registrador de la propiedad. Licenciado en Humanidades por la UOC. Notario

Teresa Sánchez Hernández

Registradora de la propiedad de Sant Feliu de Llobregat 2.

La revisión de este recurso de aprendizaje UOC ha sido coordinada por la profesora: Marian Gili Saldaña (2019)

Tercera edición: septiembre 2019
© Pedro Ávila Navarro, Teresa Sánchez Hernández
Todos los derechos reservados
© de esta edición, FUOC, 2019
Av. Tibidabo, 39-43, 08035 Barcelona
Realización editorial: FUOC

Ninguna parte de esta publicación, incluido el diseño general y la cubierta, puede ser copiada, reproducida, almacenada o transmitida de ninguna forma, ni por ningún medio, sea este eléctrico, químico, mecánico, óptico, grabación, fotocopia, o cualquier otro, sin la previa autorización escrita de los titulares de los derechos.

Índice

Introducción	5
Objetivos	6
1. El embargo y su anotación preventiva. Concepto	7
2. Procedimiento para obtener la anotación de embargo	8
2.1. Reglas procedimentales	8
2.2. Reglas de tracto sucesivo	8
3. Efectos de la anotación preventiva de embargo	9
3.1. El derecho de realización de valor y su rango	9
3.2. La excepción de los créditos anteriores	9
3.3. Los créditos privilegiados	11
3.4. La información de los terceros	11
4. Caducidad y cancelación de la anotación de embargo	13
4.1. Causas de cancelación	13
4.2. En especial, la cancelación por caducidad	13
4.3. Formalidades de la cancelación	14
5. Anotaciones de secuestro y prohibición de enajenar	16
Resumen	17
Actividades	19
Ejercicios de autoevaluación	19
Solucionario	20

Introducción

La anotación de embargo es la que constata, en el Registro de la Propiedad, la decisión del juez (o de la autoridad administrativa con esa facultad) de afectar una finca determinada al cumplimiento de una obligación también determinada. Y pueden señalarse como características de esa anotación:

- **No es constitutiva**; como ha repetido muchas veces el Tribunal Supremo, por ejemplo, en S. 24.02.1995: "Sólo en el caso de que la anotación preventiva del embargo tuviese naturaleza constitutiva, habría de tenerse en cuenta (como en la hipoteca) la fecha de su inscripción registral; en cualquier otro caso la práctica de la diligencia judicial tiene virtualidad por sí misma [...] la jurisprudencia de esta Sala tiene establecido que la anotación preventiva de embargo no es obligada o necesaria, pese a los términos literales de los artículos 1453 [hoy 629] LEC y 43.2 LH, lo que permitiría pasar a la realización forzosa de la finca o derecho aun sin aquel asiento". Con posterioridad a esa sentencia, el artículo 587 LEC dice que "1. El embargo se entenderá hecho desde que se decreta por el Letrado de la Administración de Justicia o se reseñe la descripción de un bien en el acta de la diligencia de embargo, aunque no se hayan adoptado aún medidas de garantía o publicidad de la traba. (...)". Así pues, cabría la inscripción de la enajenación forzosa derivada del embargo aunque éste no estuviera anotado; siempre, claro está, que la finca estuviera todavía en ese momento inscrita a nombre del deudor embargado.
- No obstante, es necesaria para que el embargo tenga **eficacia frente a posibles terceros** que, ante el silencio registral, pudieran alegar su protección y desconocer el embargo, según el artículo 32 LH, "los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero)". Así lo entiende el artículo 587 LEC, según el cual "lo dispuesto en el apartado anterior se entenderá sin perjuicio de las normas de protección del tercero de buena fe que deban ser aplicadas" (esa disposición anterior ha quedado vista, y se refiere a la eficacia del embargo desde la resolución o diligencia judicial).

Y así, la citada S. 24.02.1995, tras declarar la eficacia del mero embargo y el carácter no constitutivo de su anotación, dice que "sin perjuicio de proteger, en otro caso, al adquirente de buena fe que apoyó su adquisición en la ausencia de cargas registrales, actuándose en este supuesto a través del instituto del tercero hipotecario". De esta manera, si el embargo no se hubiera anotado, la enajenación forzosa derivada de él no podría inscribirse cuando, al pretenderse esa inscripción, la finca estuviera inscrita a nombre de otra persona; y, aun estando inscrita a nombre del deudor, el adjudicatario habría de pasar por todas las cargas impuestas por aquél e, incluso, por todos los embargos anotados con anterioridad.

Objetivos

Los objetivos de este módulo son los siguientes:

- 1.** Comprender la trascendencia de los embargos, sus anotaciones preventivas y efectos.
- 2.** Retener las causas y formalidades de cancelación de una anotación de embargo.

1. El embargo y su anotación preventiva. Concepto

Dice el artículo 42 LH que "podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente [...] 2.º el que obtuviere a su favor mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor". El número 3.º también concede la anotación al "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". Pero esta otra anotación no tiene sustantividad propia; a tenor del artículo 141 RH, "no podrá verificarse hasta que, para la ejecución de la sentencia, se mande embargar bienes inmuebles del condenado por ésta, en la forma prevenida respecto al juicio ejecutivo".

Con lo que viene a ser una reiteración del número anterior: ambos conducen a la anotación preventiva de embargo.

Ciertamente, según el artículo 1911 Cc, "del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes, presentes y futuros"; pero esa declaración sólo produce una afección general y actual de los bienes; ninguno puede ser realizado de manera especial, y todos escapan a la responsabilidad cuando salen del patrimonio del deudor. El embargo constituye la **forma de concretar la afección sobre un bien**, y su anotación es la forma de hacer esa afección eficaz *erga omnes*, que acompañe a la finca, a pesar de posibles cambios de titular. Aunque se repite continuamente que ni el embargo ni su anotación conceden al acreedor embargante un derecho real sobre la finca, lo cierto es que el derecho de realización de valor sigue con ellos a la cosa y es oponible a cualquiera, las dos notas fundamentales de un derecho real.

2. Procedimiento para obtener la anotación de embargo

2.1. Reglas procedimentales

Acordado el embargo por el juez o tribunal, o por la autoridad administrativa competente (Hacienda, Seguridad Social, ayuntamiento, etc.), se debe ordenar al registrador la práctica de la anotación por medio del correspondiente **mandamiento**. El artículo 629 LEC dice "1. Cuando el embargo recaiga sobre bienes inmuebles u otros bienes o derechos susceptibles de inscripción registral, el Letrado de la Administración de Justicia encargado de la ejecución, a instancia del ejecutante, librará mandamiento para que se haga anotación preventiva de embargo en el Registro de la Propiedad o anotación de equivalente eficacia en el registro que corresponda. (...)". Después, se volverá sobre esta remisión y la forma de actuar, desde el juzgado y desde el Registro.

Aunque las normas hipotecarias se refieran, frecuentemente, a embargos judiciales y a la autoridad judicial, la doctrina expuesta debe considerarse aplicable también a los embargos administrativos; el artículo 170 L. 58/17.12.2003, General Tributaria, dice que "si los bienes embargados fueran inscribibles en un registro público, la Administración tributaria tendrá derecho a que se practique anotación preventiva de embargo en el registro correspondiente; y precisa que, a tal efecto, el órgano competente expedirá mandamiento, con el mismo valor que si se tratara de mandamiento judicial de embargo". Esa equiparación ha sido reconocida en varias ocasiones por la Dirección General de los Registros y del Notariado (por ejemplo, R. 25.05.1990).

2.2. Reglas de tracto sucesivo

Por aplicación del principio de tracto sucesivo, para practicar la anotación preventiva de embargo, es requisito imprescindible que la finca o derecho embargados estén inscritos **a nombre del deudor**; ese principio se deduce del general del artículo 20 LH, y no cabe buscar variantes o argumentos en contra, como a veces se hace.

El artículo 20 LH, que es el que establece el principio de tracto sucesivo, contiene también la regla general para las anotaciones de embargo e introduce la única excepción: "No podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento. En los procedimientos criminales y en los de decomiso podrá tomarse anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el encausado, haciéndolo constar así en el mandamiento".

Denegación de la anotación de embargo

La doctrina sobre denegación de la anotación de embargo que no se dirige contra el titular registral se repite, con mucha frecuencia, en la jurisprudencia de la Dirección General; puede verse, por ejemplo, la R. 30.05.2009 (BOE 27.06.2009).

3. Efectos de la anotación preventiva de embargo

3.1. El derecho de realización de valor y su rango

El embargo concede al acreedor un derecho de realización de valor sobre la finca embargada semejante al que concede la hipoteca; es decir, el derecho de enajenación forzosa de la finca para cobrar la deuda asegurada. Y la anotación preventiva de embargo es la que asegura la eficacia de ese derecho frente a terceros y la que le concede un rango registral determinado.

Ese derecho de realización de valor se puede ejercitar, en principio, con la preferencia que le da su colocación, orden o rango entre los distintos asientos registrales de la finca afectada; esto es:

1) Subsistencia

Las cargas o asientos anteriores subsisten, y deberá asumirlos el que adquiera la finca en la subasta.

2) Purga

Las cargas o asientos posteriores se purgan, desaparecen del Registro y dejan de gravar a la finca, sin perjuicio de que sus titulares tengan derecho al sobrante, si lo hay, del precio del remate. Salvo algunos arrendamientos que, por ser especialmente protegidos, deben subsistir.

Ejemplos

Sobre esta materia, pueden verse reglas más generales y ejemplos en el módulo 2, al tratar el principio de rango; ahora supóngase el caso de una finca gravada con una 1.ª hipoteca por 8, una anotación de embargo letra A por 6, y una 2.ª hipoteca por 4. Sale a subasta para ejecutar el embargo letra A; pues bien, el que quiera adquirir la finca por 20 deberá ofrecer en la subasta hasta 12, porque sabe que tiene que retener 8 para hacer frente en su día a la 1.ª hipoteca, que subsiste; pero no tiene que preocuparse de la anotación de embargo ni de la 2.ª hipoteca, que desaparecen de la finca; con esos 12 que son el precio del remate se pagarán 6 al acreedor embargante y 4 quedarán a disposición del titular de la segunda hipoteca (en puridad y subrogación real, éste tendrá derecho a una prenda sobre el dinero en los mismos términos que su antigua hipoteca); y aún sobrarán 2, que se pagarán al titular de la finca, que la ha perdido por la ejecución. Si el dinero que se ofrece no es tanto, puede que el titular no cobre nada, que el titular de la 2.ª hipoteca, tampoco; e, incluso, que el acreedor embargante no pueda cobrar, o sólo cobre una parte, si la 1.ª hipoteca, preferente, absorbe todo el valor de la finca.

Cargas

Según el artículo 668.2, 2ª párrafo LEC, "las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere, al crédito del actor continuarán subsistentes y que, por el sólo hecho de participar en la subasta, el licitador los admite y acepta quedar subrogado en la responsabilidad derivada de aquéllos, si el remate se adjudicase a su favor".

Consulta recomendada

Ved, en ese sentido, los artículos 672.1 y 674.2 LEC, 175 RH, 1129 CC, 14 LAU y 22.1 LAR.

3.2. La excepción de los créditos anteriores

La eficacia *erga omnes* de la anotación de embargo puede ceder ante créditos anteriores:

1) La preferencia del embargo

El artículo 44 LH dice que "el acreedor que obtenga anotación a su favor en los casos de los números segundo, tercero y cuarto del artículo 42, tendrá para el cobro de su crédito la preferencia establecida en el artículo 1923 del Cc"; y, a su vez, el artículo 1923 Cc, tras establecer el carácter preferente de ciertos créditos en favor del Estado y de los aseguradores, señala (números 3 y 4) la preferencia de créditos hipotecarios, refaccionarios y preventivamente anotados, sobre los bienes hipotecados, refaccionados o anotados; y el artículo 1927.2 Cc establece que los créditos de esas tres clases "gozarán de prelación entre sí por el orden de antigüedad de las respectivas inscripciones o anotaciones en el Registro de la Propiedad". De manera que hipotecas y embargos gozan de prelación entre sí por el orden de su acceso al Registro. Hasta ahí, parecería que la anotación preventiva de embargo produce los efectos de una hipoteca judicial y que la regla de subsistencia de cargas anteriores y de purga de las posteriores es casi absoluta. Pero el artículo 1923.4 Cc, cuando habla de los créditos anotados (no de los hipotecarios y refaccionarios) dice que "gozan de preferencia [...] sólo en cuanto a créditos posteriores"; y sólo sobre estas últimas seis palabras se ha montado toda una teoría de preferencia sobre el embargo de los actos dispositivos anteriores, cuyos beneficiarios podrán levantar el embargo mediante tercería de dominio.

2) Actuación judicial y registral

La preferencia de esos actos, anteriores al embargo pero inscritos después, o no inscritos, **se debe declarar judicialmente** en la correspondiente tercería; el registrador no puede dirimir otras preferencias que las que resultan del orden de los asientos registrales; y recuérdese que en las anotaciones por deudas fiscales, el artículo 165.3 L. 58/17.12.2003, General Tributaria, impone la previa tercería administrativa: "Cuando un tercero pretenda el levantamiento del embargo por entender que le pertenece el dominio o titularidad de los bienes o derechos embargados o cuando considere que tiene derecho a ser reintegrado de su crédito con preferencia a la Hacienda Pública, formulará reclamación de tercería ante el órgano administrativo competente". Y que en el ámbito laboral se puede pedir el levantamiento del embargo "ante el órgano del orden jurisdiccional social que conozca la ejecución".

En el ámbito estrictamente registral, la eficacia de la enajenación forzosa derivada del embargo es la que corresponde a la fecha de la anotación preventiva; puede que, en el orden civil puro, el embargo deba claudicar ante otros títulos preferentes, por el juego del artículo 1923.4 Cc; pero, al menos en el orden hipotecario, hay que estar exclusivamente al juego de fechas de presentación en el Registro. Por eso, como se ha visto, el artículo 175.2 RH, cuando habla de las cancelaciones que hay que practicar como consecuencia de la ejecución de un

Consulta recomendada

Ved el artículo 258 RDLeg. 2/07.04.1995, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Procedimiento Laboral.

embargo, dice que "se cancelarán las inscripciones y anotaciones posteriores a la correspondiente anotación de embargo aunque se refieran a enajenaciones o gravámenes anteriores".

3.3. Los créditos privilegiados

El sistema expuesto de preferencia de la anotación preventiva de embargo puede quedar alterado por la actuación de las hipotecas legales, créditos preferentes sin necesidad de que consten en el Registro: en favor del ayuntamiento, por el impuesto sobre bienes inmuebles; en favor de los aseguradores, por primas de seguro de los bienes; en favor de la comunidad en propiedad horizontal, por cuotas comunitarias; y, aunque no sea propiamente hipoteca legal (afecta las cargas existentes sobre la finca, pero se pierde en el caso de enajenación), en favor de los trabajadores, por determinados salarios.

Estas hipotecas legales consagran créditos que son preferentes a cualquier otro (aunque la preferencia entre ellos mismos no está muy clara), al margen del Registro: el acreedor embargante puede encontrar que uno de estos créditos obtiene a su vez una anotación de embargo y ejercita una tercería de mejor derecho o una acción sobre mejora de rango (ved módulo 2); pero esos son los caminos para ejercitar la preferencia; no basta con que esté inscrito un embargo por deudas preferentes para que ese embargo lo sea también; la preferencia no se comunica del crédito al derecho real sin que intervenga el titular de éste (sobre ese rango, ved también módulo 2).

Nota

Es importante observar que el titular de un crédito privilegiado tiene que actuar para **ejercitar el privilegio**, sea por una tercería, sea por un declarativo; ni el registrador ni el juez le van a reconocer de oficio el privilegio.

3.4. La información de los terceros

Durante la vida y la ejecución de la anotación de embargo, el Registro de la Propiedad actúa como órgano de información a los distintos interesados:

1) **A todos en general:** durante la vigencia de la anotación, el solo asiento ya informa del embargo a cualquier interesado.

2) **Al juez, o autoridad** que ordenó la anotación de embargo, durante todo el procedimiento, de las vicisitudes que puedan afectar al embargo:

Según el artículo 135 LH, "el registrador deberá comunicar al juez ante quien se sustancie un procedimiento ejecutivo, incluso cuando recaiga directamente sobre bienes hipotecados, la extensión de ulteriores asientos que puedan afectar a la ejecución". Como la regla puede parecer demasiado general, el artículo 143 RH concreta precisando que los asientos ulteriores a la anotación de un embargo que el registrador debe comunicar al órgano que la ordenó practicar "serán los que produzcan la cancelación de la anotación o disminuyan el derecho embargado, así como los practicados en virtud de resoluciones judiciales dictadas en procedimientos concursales; en cambio, de las vicisitudes relativas a los procedimientos de ejecución de una hipoteca o de un embargo anteriores, solamente comunicará, cuando se produzca, que por el remate o adjudicación se ha cancelado la anotación del embargo".

3) **Al juez, o autoridad correspondiente, antes de la subasta**, sobre la situación de dominio y cargas de la finca en ese momento:

Próxima ya la subasta, el juez expide mandamiento al registrador "para que remita al juzgado certificación en la que consten los siguientes extremos: 1. La titularidad del dominio y demás derechos reales del bien o derecho gravado. 2. Los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre el bien registrable embargado, en especial, relación completa de las cargas inscritas que lo gravan o, en su caso, que se halla libre de cargas¹". Con lo que el juez conocerá quién es en ese momento el titular de la finca y qué cargas pesan sobre ella.

⁽¹⁾Art. 656 LEC

4) A los titulares de cargas posteriores, para que conozcan que se va a celebrar la subasta (lo que implicará la purga de sus derechos), a fin de que puedan participar en la subasta, pagar y liberar la finca o hacer lo que les convenga;

"1. El registrador comunicará la existencia de la ejecución a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas y que aparezcan en asientos posteriores al del derecho del ejecutante, siempre que su domicilio conste en el Registro. 2. A los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la expedición de la certificación de dominio y cargas no se les realizará comunicación alguna, pero, acreditando al Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución la inscripción de su derecho, se les dará intervención en el avalúo y en las demás actuaciones del procedimiento que les afecten²(...)". Según el artículo 353.1 RH, "de no constar el domicilio en el Registro o no poder efectuarse la comunicación conforme al párrafo anterior el registrador la publicará durante quince días hábiles en el tablón de anuncios del propio Registro; si la oficina del Registro no radicara en el mismo término municipal que la finca, los edictos se remitirán al ayuntamiento, para su publicación en el tablón de anuncios".

⁽²⁾Art. 659 LEC

5) A los titulares que accedan al Registro con posterioridad a la certificación de cargas

Según el artículo 656.2 LEC, "el registrador hará constar por nota marginal la expedición de la certificación a que se refiere el apartado anterior, expresando la fecha y el procedimiento a que se refiera"; en el mismo sentido, el artículo 143 RH dice que "el registrador, al expedir la certificación de cargas para cualquier procedimiento de apremio conforme a lo ordenado por el artículo 1489 [hoy 656] de la Ley de Enjuiciamiento Civil, hará constar, por nota al margen de la anotación de embargo practicada, o, en su caso, al margen de la correspondiente inscripción de hipoteca, que ha expedido la referida certificación, el procedimiento para el que se expide, las fechas del mandamiento y de su presentación y la fecha de la certificación". Esa nota funciona como una advertencia a todos los que, con posterioridad, adquieran la finca o un derecho sobre ella de que el procedimiento de apremio está en fase ejecutiva. Esa nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas en procedimiento ejecutivo es una de las advertencias más peligrosas que pueden encontrarse en el Registro: avisa a todos los que, con posterioridad, adquieran la finca o un derecho real sobre ella a los titulares que accedan al Registro con posterioridad a la certificación (se hace mediante la simple nota de que se ha expedido la certificación); esa nota funciona como una advertencia a todos los que con posterioridad adquieran la finca o un derecho sobre ella de que el procedimiento de apremio está en fase ejecutiva; puede que el ingenuo adquirente de la finca no tenga oportunidad de solucionar el embargo pagando en el juzgado o buscando al acreedor, porque la finca esté ya adjudicada en subasta a otra persona; puede que incluso sea tarde para ejercitar una tercera de dominio o de mejor derecho³. Ese titular que adquiere, en el periodo peligroso, no recibirá ninguna notificación especial cuando presente su título en el Registro, aunque habrá visto la nota de expedición de la certificación de cargas si solicitó información registral previa, y la volverá a ver reflejada en la nota de despacho del título. De manera que la nota, pese a su apariencia inocente, es una de las advertencias más graves que puede hacer el Registro.

⁽³⁾Ved arts. 594.1 y 615.2 LEC, respectivamente

4. Caducidad y cancelación de la anotación de embargo

4.1. Causas de cancelación

La cancelación de la anotación de embargo puede tener lugar por diferentes causas:

- Por ejecución del embargo. Este es el fin ordinario de la anotación: Se presenta en el Registro el testimonio del decreto de adjudicación al mejor postor en la subasta y el mandamiento de cancelación; la finca se inscribe en favor del rematante y se cancela la anotación y todas las cargas y derechos posteriores.
- Por sobreseimiento del procedimiento.
- Por renuncia del demandante manifestada ante el juez; éste ordenaría la cancelación de la anotación.
- Por caducidad, que se trata a continuación.

4.2. En especial, la cancelación por caducidad

La caducidad es una de las causas más frecuentes de cancelación de anotaciones preventivas y, por supuesto, de la de embargo:

1) Regla general: 4 años

Según el artículo 86 LH, "las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la ley un plazo más breve"; esta regla se aplica a la anotación de embargo, que no tiene un plazo especial.

Obsérvese que el plazo de cuatro años se cuenta desde la fecha de la anotación, o sea, del asiento de anotación, y no desde la primitiva presentación del documento (como excepción a la regla general del artículo 24 LH).

Es importante tener en cuenta que, transcurridos los cuatro años, la caducidad se produce de modo absoluto, y ya no es posible revivir la anotación, ni apoyar en ella la ejecución, ni prorrogarla; podrá practicarse otra anotación nueva, si la finca sigue inscrita a nombre del deudor perseguido, pero ya con efectos desde su fecha y no desde la antigua anotación. La antigua es como si no se hubiera practicado nunca. Esa doctrina sobre los efectos absolutos de la caducidad de las anotaciones preventivas es una de las más repetidas por la Dirección; pueden verse desde la R. 12.09.1983 hasta la R. 11.12.2008 (esta última en BOE 07.02.2009).

2) Prórroga

Añade el artículo 86 LH que "no obstante, 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". Cabe, pues, la prórroga por cuatro años. Y caben posteriores sucesivas prórrogas de cuatro en cuatro años, con la misma limitación en cuanto al cómputo.

3) Embargos administrativos

Aunque las normas hipotecarias se refieran frecuentemente a embargos judiciales y a la autoridad judicial, la doctrina expuesta debe considerarse aplicable también a los embargos administrativos. El artículo 134.2 LGT dice que "si los bienes embargados fueren inscribibles en un Registro público, la Administración tributaria tendrá derecho a que se practique anotación preventiva de embargo en el Registro correspondiente, conforme a mandamiento expedido por funcionario del órgano competente, con el mismo valor que si se tratara de mandamiento judicial de embargo". Esa equiparación ha sido reconocida en varias ocasiones por la Dirección General de los Registros y del Notariado (por ejemplo, R. 25.05.1990).

4) Derecho transitorio

El régimen de duración y caducidad de las anotaciones preventivas procede del año 2000, en el que fue cambiado por la LEC; pero pueden encontrarse anotaciones anteriores prorrogadas que, en aplicación del sistema anterior, tienen prácticamente una duración indefinida hasta que sean canceladas por mandamiento judicial. Sólo cuando son anteriores a 1 de enero de 1945 se permite su cancelación sin más requisitos (disp. trans. 2 LH).

Consulta recomendada

Sobre ese régimen transitorio de las anotaciones "indefinidas", pueden verse muchas resoluciones; por ejemplo, la R. 19.09.2008 (BOE 15.10.2008).

4.3. Formalidades de la cancelación

La anotación de embargo no se cancela de oficio por el registrador, sino que es necesaria una orden judicial o una instancia, real o presunta, de los interesados, según los casos:

1) El documento cancelatorio

Formalmente, la anotación practicada en virtud de mandamiento judicial o administrativo debe cancelarse en virtud de otro mandamiento.

Pero hay una excepción: la cancelación por caducidad; el artículo 86 LH, como regla general para todas las anotaciones, dice que "la caducidad de las anotaciones preventivas se hará constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado".

La anotación caducada también se cancela "por el solo hecho de pedirse la certificación [de cargas] y cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado" (art. 353.3 RH; ved módulo 4), casos en que se presume la petición de los interesados.

2) El asiento de cancelación

En general, la anotación se cancela por otra anotación, en la que se consignan las circunstancias generales y, en especial, la anotación que se cancela y las circunstancias del mandamiento cancelatorio.

Ejemplo

La cancelación de las anotaciones por caducidad no se practica por una nueva anotación, sino por nota marginal; así lo establece el artículo 206.13 RH: "Procederá la cancelación de las anotaciones preventivas [...] cuando caducare la anotación por declaración expresa de la ley, en cuyo caso se hará constar, de oficio o a instancia del dueño del inmueble o del derecho real afectado, por nota marginal".

5. Anotaciones de secuestro y prohibición de enajenar

Ya se han visto las prohibiciones de enajenar de carácter judicial (módulo 8); en cuanto a la de secuestro, a la que se refiere el artículo 42 LH es prácticamente inexistente; viene a ser una prohibición de enajenar acompañada de una administración judicial de los bienes; su contenido y efectos dependerán de la disposición judicial que la decreta.

Resumen

Las anotaciones de embargo constatan en el Registro de la Propiedad la decisión del juez (o de la autoridad administrativa con esa facultad) de afectar una finca determinada al cumplimiento de una obligación también determinada. Se caracterizan por no ser constitutivas, pero sí necesarias para que la traba del bien produzca efectos *erga omnes*, a pesar de posibles cambios de titular de la finca.

Se ha visto, además, el procedimiento para obtener la anotación preventiva de embargo, mediante mandamiento dirigido por el juez o autoridad administrativa al registrador; así como sus efectos: el derecho de realización y su rango, la subsistencia de las cargas o asientos anteriores y la purga de las cargas o asientos posteriores. Se han estudiado igualmente las excepciones a tal preferencia:

- La de los créditos anteriores al embargo pero inscritos después, o no inscritos, cuya preferencia deberá ser declarada judicialmente en la correspondiente tercería.
- La de los créditos privilegiados o hipotecas legales.

Por otra parte, se han estudiado las distintas actuaciones registrales para información al juez o autoridad que ordenó la anotación y a los terceros durante la vida y ejecución de la anotación de embargo.

En relación con la cancelación de la anotación de embargo, se han visto sus causas (ejecución del embargo, sobreseimiento del procedimiento, renuncia del demandante y caducidad) y sus formalidades (documento cancelatorio y el asiento de cancelación). Por su especial relevancia, se ha tratado especialmente la caducidad de la anotación preventiva, el plazo de caducidad de cuatro años, la posibilidad de prórrogas sucesivas por cuatro años más y sus requisitos, el cómputo de estos plazos y el régimen especial de las anotaciones anteriores a la Ley de Enjuiciamiento Civil del 2000.

Por último, se han estudiado brevemente las anotaciones de secuestro y prohibición de enajenar.

Actividades

Prestad especial atención a los puntos más importantes, por conflictivos, que presenta la anotación preventiva de embargo en la práctica registral, leyendo los fundamentos de derecho de algunas resoluciones sobre ellos:

1. El requisito del tracto sucesivo puede verse en la R. 30.05.2009 (BOE 27.06.2009). El que tenga mayor interés en la materia, y desde luego los profesionales jurídicos, deben estudiar además los distintos casos de los artículos 140, 144 y 166 RH, y pueden añadir la R. 04.07.2009 (BOE 03.09.2009), sobre el embargo de bienes gananciales después de disuelta la sociedad.
2. Sobre los efectos absolutos de la caducidad, la R. 11.12.2008 (BOE 07.02.2009).
3. Sobre derecho transitorio en anotaciones anteriores a la Ley de Enjuiciamiento Civil, la R. 19.09.2008 (BOE 15.10.2008).

Ejercicios de autoevaluación

1. Indicad las principales características de las anotaciones preventivas de embargo.
2. Señalad los supuestos que pueden alterar el sistema de preferencia de la anotación preventiva de embargo.
3. Señalad las causas de la cancelación de la anotación de embargo.
4. ¿Cabe orden de embargo contra finca que no esté inscrita a nombre del deudor?
5. Ejecutado el embargo, ¿subsisten las cargas o asientos anteriores?
6. ¿Procede la cancelación de una anotación preventiva de embargo por la muerte del deudor?
7. ¿Cuál es el plazo de caducidad de tales anotaciones?
8. Caducado el plazo, ¿es posible prorrogar el asiento?
9. ¿Es aplicable la regulación hipotecaria sobre anotaciones preventivas de embargo a los embargos administrativos?

Solucionario

Ejercicios de autoevaluación

1. No son constitutivas, pero sí necesarias para que el embargo produzca efectos frente a terceros.
2. El sistema de preferencia de la anotación preventiva de embargo puede quedar alterado por la actuación de las hipotecas legales, créditos preferentes sin necesidad de que consten en el Registro: en favor del ayuntamiento, por el impuesto sobre bienes inmuebles; en favor de los aseguradores, por primas de seguro de los bienes; en favor de la comunidad en propiedad horizontal, por cuotas comunitarias; y, aunque no sea propiamente hipoteca legal (afecta las cargas existentes sobre la finca, pero se pierde en el caso de enajenación), en favor de los trabajadores, por determinados salarios.
3. Son causas de cancelación la ejecución del embargo, el sobreseimiento del procedimiento, la renuncia del demandante y la caducidad.
4. No. El tracto sucesivo es requisito esencial.
5. Sí.
6. No.
7. 4 años desde la fecha de la anotación misma.
8. No.
9. Sí.