**Tema 23 Hipotecario**

**ANOTACIONES PREVENTIVAS: NATURALEZA**

**41 LH** En los libros del RP se practicarán las siguientes clases de asiento ó inscripciones: Asientos de presentación, inscripciones propiamente dichas, anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales. Estudiamos ahora la AP.

Define ROCA SASTRE la anotación *preventiva como aquel asiento principal, de carácter temporal ó provisional, que se practica en los libros de inscripciones y tiene por objeto: Asegurar las resultas de un juicio / Garantizar un dº perfecto pero no consumado / Preparar un asiento definitivo.*

Van señaladas por letras (no por números) y son menos rigurosas que las inscripciones (vg pueden practicarse mediante documentos privados).

***Artículo 72. Las anotaciones preventivas contendrán las circunstancias que se exigen para las inscripciones EN CUANTO RESULTEN DE LOS TÍTULOS O DOCUMENTOS PRESENTADOS*** *para exigir las mismas anotaciones.*

Las que deban su origen a providencia de EMBARGO O SECUESTRO expresarán la causa que haya dado lugar a ello, y el importe de la obligación que los hubiere originado.

***Artículo 73. Todo*** *MANDAMIENTO JUDICIAL* ***disponiendo hacer una anotación preventiva expresará las circunstancias que deba ésta contener, según lo prevenido en el artículo anterior, si resultasen de los títulos y documentos que se hayan tenido a la vista para dictar la providencia de anotación.***

Cuando la anotación deba comprender todos los bienes de una persona, como en los casos de incapacidad y otros análogos, el Registrador anotará todos los que se hallen inscritos a su favor.

También podrán anotarse en este caso los bienes no inscritos, siempre que el Juez o el Tribunal lo ordene y se haga previamente su inscripción a favor de la persona gravada por dicha anotación.

***Artículo 74. Si los títulos*** *o documentos en cuya virtud se pida judicial o extrajudicialmente, la anotación preventiva* ***no contuvieren las circunstancias que ésta necesite para su validez, se consignarán*** *dichas circunstancias* ***por los interesados*** *en el escrito en que,* ***de común acuerdo****, soliciten la anotación. No habiendo avenencia, el que solicite la anotación consignará en el escrito en que la pida dichas circunstancias, y, previa audiencia del otro interesado sobre su exactitud, el Juez o Tribunal decidirá lo que proceda.*

***Artículo 75. La anotación preventiva SERÁ NULA CUANDO POR ELLA NO PUEDA VENIRSE EN CONOCIMIENTO DE la finca o derecho anotado, de la persona a quien afecte la anotación o de la fecha de ésta.***

**Y CLASES**

**Por su origen:**

Voluntarias (a petición de parte)

De oficio (las impone la Ley, vg por falta de índices)

Judiciales/Administrativas (en virtud de mandamiento, vg embargo)

**Por su objeto:**  sobre Fincas o Dºs determinados o sobre un patrimonio (vg la de dº hereditario)

**Por sus efectos:**

De mera publicidad (publican una situación jurídica ya existente extra-registralmente, vg embargo).

Constitutivas (garantía registral semejante a las antiguas hipotecas judiciales, vg ap de crédito refaccionario)

Sustitutivas (de otro asiento registral, vg ap por defecto subsanable)

**Otras:**

De mera afección

AP que además provocan cierre registral (vg prohibición de disponer)

**EL ART 42 LH**

**Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos dºs en el Registro correspondiente:**

**1º.- El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real.**

**2º.- El que obtuviere a su favor mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor.**

**3º.- El que en cualquier juicio obtuviese sentencia ejecutoria condenando al demandado, la cual deba llevarse a efecto por los trámites establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil.**

**4º.- El que, demandando en juicio ordinario el cumplimiento de cualquier obligación, obtuviere, con arreglo a las leyes, providencia ordenando el secuestro o prohibiendo la enajenación de bienes inmuebles.**

**5º.- El que propusiere demanda con objeto de obtener alguna de las resoluciones judiciales expresadas en el número 4º del art. 2º de esta Ley.**

**6º.- Los herederos respecto de su dº hereditario, cuando no se haga especial adjudicación entre ellos de bienes concretos, cuotas o partes indivisas de los mismos.**

**7º.- Los legatarios que no tengan derecho, según las leyes, a promover el juicio de testamentaria.**

**8º.- El acreedor refaccionario mientras duren las obras que sean objeto de la refacción.**

**9º.- El que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse por algún defecto subsanable ó por imposibilidad del Registrador, ó cuando éste inicie de oficio el procedimiento de rectificación de errores que observe en algún asiento ya practicado en la forma que reglamentariamente se determine.**

**10º.- El que en cualquiera otro caso tuviese derecho a exigir anotación preventiva, conforme a lo dispuesto en esta u otra Ley”.**

**“EN ESTA”**

A favor de los acreedores de la herencia (45 LH) .

Por EF a favor del expropiante ó del beneficiario (art 32.3ª RH).

De los permisos y autorizaciones de explotación e investigación de minas (art 62.4 RH).

Por falta de índices (art 161 RH).

Durante el período de reconstrucción de los Registros destruidos.

En el caso de presentación simultanea de títulos contradictorios, etc.

**“U OTRA LEY”**:

En Leyes Especiales: LAU, Ley de Montes, LRYDA y TRLS

En el propio Cc : de revocación de donaciones (649) o de nulidad/separación/divorcio, 102).

Dº Civiles Especiales/Forales (así en Cataluña ó Galicia: la de demanda reclamando la legítima).

Frente al criterio tradicional, la RDGRN 12 junio 2007 se decanta por el sistema de **NUMERUS APERTUS**, con 2 requisitos: Interés digno tutela y que no sea contraria a los principios que informan el sistema registral.

**EFECTOS DE LAS ANOTACIONES EN GENERAL**

**PRINCIPAL:** dar publicidad e IMPEDIR QUE SURJA UN 3º HIPOTECARIO **69 LH *El que pudiendo pedir la anotación preventiva de un derecho, dejase de hacerlo dentro de término señalado al efecto, NO PODRÁ DESPUÉS INSCRIBIRLO O ANOTARLO A SU FAVOR EN PERJUICIO DE TERCERO QUE HAYA INSCRITO EL MISMO DERECHO, ADQUIRIÉNDOLO DE PERSONA QUE APAREZCA EN EL REGISTRO CON FACULTAD DE TRANSMITIRLO.***

**70 *Cuando la anotación preventiva de un derecho se CONVIERTA en inscripción definitiva del mismo, surtirá ésta sus efectos desde la fecha de la anotación.***

**71 *Los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán ser enajenados o gravados, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación.***

Algunas impiden su disposición (vg la de prohibición de enajenar)

**Efectos en relación con los PRINCIPIOS HIPOTECARIOS**

Principio de legitimación (38 LH), NO juega. TAMPOCO la fe pública registral (34 LH, pues el anotante no tiene la consideración de 3º protegido).

Principio de tracto sucesivo (art 20 LH), SI juega, salvo último párrafo del art 20***.***

Prioridad registral, DEPENDE del tipo de ap, vg:

(de embargo) **175.2 RH** ordena la cancelación de todos los asientos posteriores a tal anotación (aunque se refieran a actos de fecha anterior).

(de prohibición de disponer) distinción entre voluntarias y otras, **145 RH**

(del **45 LH**) provoca una RESERVA DEL RANGO REGISTRAL durante 180 días.

**SU EXTINCION: CADUCIDAD y CONVERSION**

77 LH ***Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción.***

Según ROCA, habría otras como la rectificación/RENUNCIA.

**CANCELACIÓN**

***Artículo 78. La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total o parcial.***

También extensa (193 RH, con expresión -entre otros- de la “causa o razón de la cancelación”) y concisa (cuando el título en cuya virtud se pida la cancelación comprenda varios inmuebles/dº reales situados dentro de un término municipal o sección)

***Artículo 79. Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación TOTAL de las inscripciones o anotaciones preventivas:***

***Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de las mismas.***

***Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado.***

***Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se hayan hecho.***

***Cuando se declare su nulidad por falta de alguno de sus requisitos esenciales, conforme a lo dispuesto en esta Ley.***

***Artículo 80. Podrá pedirse y deberá decretarse, en su caso, la cancelación PARCIAL:***

***Primero. Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción o anotación preventiva.***

***Segundo. Cuando se reduzca el derecho inscrito o anotado.***

***Artículo 82. Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos.***

***Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva.***

***Si constituida la inscripción o anotación por escritura pública, procediere su cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, podrá el otro interesado exigirla en juicio ordinario.***

***Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio de las normas especiales que sobre determinadas cancelaciones se comprenden en esta Ley...***

***Artículo 83 Las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria.***

Si los interesados convinieren válidamente en la cancelación, acudirán al Juez o al Tribunal competente por medio de un escrito, manifestándolo así, y después de ratificarse en su contenido, si no hubiere ni pudiere haber perjuicio para tercero, se dictará providencia ordenando la cancelación.

También dictará el Juez o el Tribunal la misma providencia cuando sea procedente, aunque no consienta en la cancelación la persona en cuyo favor se hubiere hecho.

**CONVERSIÓN**

***85 LH La anotación preventiva se cancelará no sólo cuando se extinga el derecho anotado, sino también cuando en la escritura se convenga o en la providencia se disponga convertirla en inscripción definitiva.***

197 RH NO TODAS las ap pueden convertirse en inscripción. Sólo las de:

Suspensión por defectos subsanables o imposibilidad del Registrador

Determinados legatarios (de bienes inmuebles propios del testador / de rentas o pensiones periódicas)

Créditos refaccionarios.

La conversión se verifica haciendo una inscripción de referencia a la anotación misma y cancelando ésta (artículo 206 RH).

***Si se hubiere hecho la anotación sin escritura pública y se tratase de cancelarla sin convertirla en inscripción definitiva, podrá hacerse también la cancelación mediante documentos de la misma especie que los que se hubieren presentado para hacer la anotación.***

***84 LH*** Será competente para ordenar la cancelación de una anotación preventiva o su conversión en inscripción definitiva el Juez o Tribunal que la haya mandado hacer o aquel a quien haya correspondido legalmente el conocimiento del negocio que dio lugar a ella.

**CADUCIDAD**

***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. 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.***

“SALVO... LEY” Plazos “especiales” de caducidad

**87 LH** ***La anotación preventiva a favor del legatario que no lo sea de especie, caducará al año de su fecha.***

**96 LH *La anotación preventiva por defectos subsanables del título caducará a los sesenta días de su fecha. Este plazo se podrá prorrogar hasta ciento ochenta días por justa causa y en virtud de providencia judicial*** (96 LH).

La ap practicada por presentación simultanea de títulos contradictorios, que se cancelará cuando el los interesados ó el tribunal decidan a que asiento dar preferencia (422 RH).

***La caducidad de las anotaciones preventivas SE HARÁ CONSTAR en el Registro A INSTANCIA del dueño del inmueble o derecho real afectado.***

“SE HARÁ CONSTAR” por “nota al margen” de la propia anotación (206 RH), operando IPSO IURE (aunque no se haya extendido la nota marginal cancelatoria, R de 20 de marzo de 2000)

“A INSTANCIA” vg. 353 RH (basta solicitar una CERTIFICACION DE CARGAS ó que se PRACTIQUE CUALQUIER ASIENTO relativo a la finca/dº real afectado)