**Tema 45 HIPOTECARIO**

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DEL DERECHO HEREDITARIO**

Por derecho hereditario “en abstracto” se entiende el que corresponde a los herederos en la comunidad hereditaria antes de su partición, una situación por tanto que no puede darse cuando existe heredero único en la que los herederos carecen de derecho concreto sobre cada bien hereditario en particular.

**42.6 LH**: ***Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente.... 6º) Los herederos respecto de su derecho hereditario, cuando no se haga especial adjudicación entre ellos de bienes concretos, cuotas o partes indivisas de los mismos***.

**46.1 LH E*l derecho hereditario, cuando no se haga especial adjudicación a los herederos de bienes concretos, cuotas o partes indivisas de los mismos, sólo podrá ser objeto de anotación preventiva***.

La LH 1909 y su Reglamento de 1915 admitían la constatación registral de tal derecho hereditario mediante un asiento de inscripción. Pero la Ley de Reforma Hipotecaria de 1944 modificó el criterio (solo anotación)

Se trata de una anotación preventiva de simple publicidad, de muy limitados efectos lo que hace que sea muy poco usada en la práctica.

**QUIÉNES PUEDEN SOLICITARLA Y EN VIRTUD DE QUÉ TÍTULOS**

**46 LH *Esta anotación podrá ser solicitada por cualquiera de los que tengan derecho a la herencia o acrediten un interés legítimo en el derecho que se trata de anotar***.

***Si la anotación fuere pedida por los herederos, legitimarios o personas que tengan derecho a promover el juicio de testamentaría, se hará mediante solicitud, acompañada de los documentos previstos en el artículo 16*** (en realidad, 14)***. En los demás casos se practicará mediante providencia judicial, obtenida por los trámites establecidos en el artículo 57*** (dilo si lo sabes).

“**derecho a promover**...” vg. legatarios de parte alícuota (782 LEC)

**164 RH** Pese a no poder instar la división, también mediante solicitud los acreedores de la herencia cuyos créditos no estén especialmente garantizados y consten en EP

***El derecho hereditario anotado podrá transmitirse, gravarse y ser objeto de otra anotación.***

**EFECTOS**

Muy escasos (mera publicidad) salvo acaso **46 in fine** ***El derecho hereditario anotado podrá transmitirse, gravarse y ser objeto de otra anotación.***

Pero la anotación del derecho hereditario no es requisito para la inscripción de los actos dispositivos realizados por todos los herederos de común acuerdo.

**Y CADUCIDAD**

La anotación preventiva de derecho hereditario está sujeta a la norma general

**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.***

***La caducidad de las anotaciones preventivas se hará constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado.***

En su caso con ocasión de expedir alguna certificación de cargas referente a la finca, mediante nota marginal (art 353 RH)

**209 RH** Pero NO SE CANCELARÁ POR CADUCIDAD esta anotación cuando conste en el Registro el acuerdo de indivisión (400.2 Cc) o la prohibición de división (1051 Cc), en tanto no transcurran los plazos señalados para la indivisión o se justifique por documento público haber cesado la comunidad o cuando se haya solicitado expresamente por los interesados.

**LAS ANOTACIONES A FAVOR DE LOS LEGATARIOS**

**42** **LH** ***Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente: 7º) El legatario que no tenga derecho, según las leyes, a promover el juicio de testamentaría.***

Se trata de evitar que el heredero pueda eludir el pago/entrega del legado (enajenando los bienes hereditarios o dejándolos ejecutar por sus acreedores).

DOS REGÍMENES:

**47 LH *El legatario de bienes inmuebles determinados o de créditos o pensiones consignados sobre ellos podrá pedir en cualquier tiempo anotación preventiva de su derecho.***

***Esta anotación sólo podrá practicarse sobre los mismos bienes objeto del legado.***

**48 LH *El legatario de género o cantidad podrá pedir la anotación preventiva de su valor, dentro de los 180 días siguientes a la muerte del testador, sobre cualesquiera bienes inmuebles de la herencia, bastantes para cubrirlo, siempre que no hubieren sido legados especialmente a otros.***

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

RESREVA DE RANGO (suspensión fe pública):

**51 LH** *La anotación preventiva dará preferencia, en cuanto al importe de los bienes anotados, a los* ***LEGATARIOS QUE HAYAN HECHO USO DE SU DERECHO DENTRO DE LOS 180 DÍAS SEÑALADOS EN EL ARTÍCULO 48*** *sobre los que no lo hicieren del suyo en el mismo término.*

*Los que dentro de éste lo hayan realizado, no tendrán preferencia entre sí, sin perjuicio de la que corresponda al legatario de especie o a cualquiera otro, respecto de los demás, con arreglo a la legislación civil, tanto en ese caso como en el de no haber pedido su anotación.*

**52 LH** *El legatario que no lo fuere de especie y* ***DEJARE TRANSCURRIR EL PLAZO*** *señalado en el artículo 48 sin hacer uso de su derecho,* ***sólo podrá exigir después la anotación preventiva sobre los bienes de la herencia que subsistan en poder del heredero****; pero no surtirá efecto contra el que antes haya adquirido o inscrito algún derecho sobre los bienes hereditarios.*

**53 LH** *El legatario que, transcurridos los ciento ochenta días, pidiese anotación sobre los bienes hereditarios que subsistan en poder del heredero,* ***no obtendrá por ello preferencia alguna sobre*** *los demás legatarios que omitan esta formalidad, ni logrará otra ventaja que la de ser antepuesto para el cobro de su legado a cualquier acreedor del heredero que con posterioridad adquiera algún derecho sobre los bienes anotados.*

**54 LH** *La anotación pedida fuera de término podrá hacerse sobre bienes anotados dentro de él a favor de otro legatario, siempre que subsistan en poder del heredero; pero el legatario que la obtuviere no cobrará su legado sino en cuanto alcanzare el importe de los bienes, después de satisfechos los que dentro del término hicieron su anotación.*

FORMA. **56 RH** ***La anotación preventiva de legados podrá hacerse POR CONVENIO ENTRE LAS PARTES O POR MANDATO JUDICIAL, presentando al efecto en el Registro el título en que se funde el derecho del legatario.***

**55 LH***La anotación preventiva de los legados y de los créditos refaccionarios* ***no se decretará judicialmente sin audiencia previa y sumaria de los que puedan tener interés en contradecirla****.*

***58 LH*** *Si pedida judicialmente la anotación por un* ***legatario acudiere otro ejercitando igual derecho*** *respecto a los mismos bienes, será también oído en el juicio.*

**57 RH *Cuando hubiere de hacerse la anotación de legados o de derecho hereditario por mandato judicial, acudirá el interesado al Juez o Tribunal competente exponiendo su derecho, presentando los títulos en que se funde y señalando los bienes que pretenda anotar. El Juez o Tribunal, oyendo a los interesados en juicio verbal, dictará providencia, bien denegando la pretensión o bien accediendo a ella.***

***En este último caso señalará los bienes que hayan de ser anotados y el Secretario judicial librará el correspondiente mandamiento al Registrador, con inserción literal de lo prevenido para que lo ejecute.***

CANCELACIÓN:

Si se trata de legado de cosa específica inmueble propia del testador, la anotación de legado se convierte en inscripción presentando la escritura de entrega de legado, o en su defecto, la resolución judicial.

En otro caso:

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

***Si el legado no fuere exigible a los diez meses****, se considerará subsistente la anotación hasta dos meses después de la fecha en que pueda exigirse.*

*Si antes de extinguirse la anotación preventiva resultare ser* ***insuficiente*** *para la seguridad del legado, por razón de las cargas o condiciones especiales de los bienes sobre que recaiga, podrá pedir el legatario que se constituya otra sobre bienes diferentes, siempre que los haya en la herencia susceptibles de ser anotados.*

**88 LH** ***El legatario de rentas o pensiones periódicas impuestas por el testador determinadamente******a cargo de alguno de los herederos o de otros legatarios, sin declarar personal esta obligación****, tendrá derecho, dentro del plazo señalado en el artículo anterior, a exigir que la anotación preventiva que oportunamente hubiere constituido de su derecho, SE CONVIERTA EN INSCRIPCIÓN DE HIPOTECA.*

***89 LH*** *El heredero o legatario gravado con la pensión deberá constituir la hipoteca de que trata el artículo anterior* ***sobre los mismos bienes objeto de la anotación, si se le adjudicaren, o sobre******cualesquiera otros inmuebles de la herencia que se le adjudiquen****.*

*La elección corresponderá, en todo caso, a dicho heredero o legatario gravado*

**ANOTACION A FAVOR DE LOS ACREEDORES DE UNA HERENCIA O CONCURSO**

**45 LH** ***La adjudicación de bienes inmuebles de una herencia, concurso o quiebra, hecha o que se haga PARA pago de deudas reconocidas contra la misma universalidad de bienes no producirá garantía alguna de naturaleza real en favor de los respectivos acreedores, a no ser que en la misma adjudicación se hubiese estipulado expresamente.***

Los acreedores cuyos créditos consten en escritura pública o por sentencia firma, podrán, sin embargo, obtener anotación preventiva de su derecho sobre las fincas que se hubiesen adjudicado para pago de sus respectivos créditos, siempre que la soliciten dentro de los 180 siguientes a la adjudicación, a no ser que conste en el Registro el pago de aquellos.

“**no producirá...**” según ROCA SASTRE, esta anotación tiene la naturaleza propia de las anotaciones de embargo (solo que surge no de acto judicial de traba sino ex lege).

“**para pago...**” no en pago de de deudas

“**lo soliciten..**.” **72 RH** establece **dos procedimientos** para su constitución:

*Convenio entre el adjudicatario y el acreedor*.- En este caso se extenderá la anotación preventiva presentando en el Registro la correspondiente solicitud firmada por ambos, junto con los documentos públicos en que consten la adjudicación y los créditos que se trata de asegurar.

*Mandato del Juez del Tribunal correspondiente*.- Aplicándose, en lo posible, las disposiciones establecidas en el art.57 LH para la anotación de legados.

“**180 días...**” RESERVA DE RANGO durante este plazo (anotado en él la adjudicación prevalece sobre *cualquier* adquirente de los bienes adjudicados)