**Tema 46 Hipotecario**

ANOTACION **PREVENTIVA DE LA PROHIBICIÓN DE ENAJENAR**

**42.4 LH** ***Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente.... 4. 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.***

Es el cauce de las prohibiciones judiciales y administrativas, a que alude el 26.2 LH

El procedimiento para obtenerla es sustancialmente idéntico al del embargo (REMISIÓN) con la única especialidad que esta anotación puede comprender todos los bienes de una persona (en cuyo caso no será preciso que el mandamiento judicial describa los bienes sobre los que de practicarse la anotación)

**44 LH** ***El acreedor que obtenga anotación a su favor en los casos de los números 2º, 3º y 4º del art 42, tendrá para el cobro de su crédito la preferencia establecida en el artículo 1923 Cc.***

Si bien produce cierre registral para los actos dispositivos posteriores a la anotación, no impide la inscripción de los otorgados con anterioridad a la anotación que lleguen al Registro después (145 RH)

**ANOTACIÓN A FAVOR DEL ACREEDOR REFACCIONARIO**

**42.8 LH** ... ***8. El acreedor refaccionario, mientras duren las obras que sean objeto de la refacción.***

**“acreedor refaccionario...”** No sólo por razón de préstamo (en sentido técnico-jurídico) sino también por construcción, reparación, conservación, reparación o mejora de un inmueble que impliquen un adelanto que el contratista ha de hacer para ejecutar la obra (propia o ajena del constructor, RDGRN 18 de julio de 2011). Se excluyen otros relacionados con la obra no incluidos en los grupos anteriores.

**DOS SUPUESTOS**

FINCA LIBRE DE CARGAS

**59 LH** *El acreedor refaccionario* ***podrá exigir anotación sobre la finca refaccionada por las cantidades que, de una vez o sucesivamente, anticipare****, presentando el CONTRATO POR ESCRITO que EN CUALQUIER FORMA legal haya celebrado con el deudor.*

“**en cualquier forma..**.” Supuesto excepcional porque permite la inscripción de un documento privado (contra 3 LH), acompañada de solicitud firmada por las partes (ante el Registrador/firmas legitimadas notarialmente) pidiendo que se extienda la anotación preventiva (155 RH).

Tratándose de edificios en régimen de PH, basta la comparecencia del presidente de la comunidad autorizado al efecto por acuerdo de la junta de propietarios, aportando certificación que acredite aprobación presupuesto de la obra (cuyo importe no puede ser inferior al del crédito o subvención concedido) por la comunidad (155.3 RH).

“**con el deudor**...” La RDGRN 2011 citada no consideró documento adecuado la factura emitida por el arquitecto junto con el visado colegial.

***ESTA ANOTACIÓN SURTIRÁ, RESPECTO AL CRÉDITO REFACCIONARIO, TODOS LOS EFECTOS DE LA HIPOTECA.***

Primera en este caso, segunda hipoteca (en el caso de finca con cargas)

**60 LH** ***No será necesario que los títulos*** *en cuya virtud se pida la anotación preventiva de créditos refaccionarios* ***determinen fijamente la cantidad de dinero o efectos en que consistan los mismos créditos****, y bastará que contengan los datos suficientes para liquidarlos al terminar las obras contratadas.*

FINCA CON CARGAS INSCRITAS

**61 LH** *Si la finca que haya de ser objeto de la refacción estuviere sujeta a cargas o derechos reales inscritos, no se hará la anotación, sino bien en virtud de convenio unánime por* ***escritura pública entre el propietario y las personas a cuyo favor estuvieren constituidas aquéllas*** *sobre el objeto de la refacción misma y el valor de la finca antes de empezar las obras,* ***o*** *bien en virtud de* ***providencia judicial****, dictada en expediente instruido para hacer constar dicho valor, y con citación de todas las indicadas personas*.

**62 LH** *Si alguno de los que tuvieren a su favor las cargas o derechos reales expresados en el artículo anterior no fuere persona cierta, estuviere ausente (ignorándose su paradero) o negare su consentimiento, no podrá hacerse la anotación sino por providencia judicial.*

**63 LH*****El valor que en cualquier forma se diere a la finca*** *que ha de ser refaccionada, antes de empezar las obras,* ***se hará constar*** *en la anotación del crédito.*

**64 LH** *Las personas a cuyo favor estuvieren constituidos derechos reales sobre la finca refaccionada, cuyo valor se haga constar en la forma prescrita en los artículos precedentes,* ***conservarán su derecho de preferencia respecto al acreedor refaccionario****, pero* ***solamente por un valor igual al que se hubiere declarado a la misma finca****.*

*El acreedor refaccionario será considerado como hipotecario respecto a lo que exceda el valor de la finca al de las cargas o derechos reales anteriormente mencionados, y en todo caso, respecto a la diferencia entre el precio dado a la misma finca antes de las obras y el que alcanzare en su enajenación judicial.*

**CADUCIDAD Y CONVERSIÓN**

**92 LH** ***La anotación a favor del acreedor refaccionario caducará a los sesenta días de concluida la obra objeto de la refacción***.

Dicha conclusión de obras se acredita mediante certificación expedida por el Arquitecto u otro facultativo competente y se hará constar por nota marginal.

**93 LH** *El acreedor refaccionario podrá pedir la* ***conversión de su anotación preventiva en inscripción de hipoteca, si al expirar el término señalado en el artículo anterior no estuviere aún pagado por completo de su crédito****, por no haber vencido el plazo estipulado en el contrato.*

*Si el plazo estuviere vencido, podrá el acreedor, o prorrogarlo mediante dicha conversión, o exigir el pago desde luego, para lo cual surtirá la anotación todos los efectos de la hipoteca.*

**94 LH** ***Para convertir en inscripción de hipoteca la anotación*** *de crédito refaccionario se liquidará éste (si no fuere líquido) y* ***se otorgará EP****.*

**95 LH*****Las cuestiones que se susciten*** *entre el acreedor y el deudor sobre la liquidación del crédito refaccionario o sobre la constitución de la hipoteca* ***se decidirán en juicio ordinario****. Mientras éste se sustancie y termine, subsistirá la anotación preventiva y producirá todos sus efectos.*

**ANOTACION PREVENTIVA POR DEFECTO DE LOS TITULOS**

**42.9 LH** ***Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente: ...9º El que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse por falta de algún requisito subsanable, por imposibilidad del Registrador...***

**65 LH *Las faltas de los títulos sujetos a inscripción pueden ser subsanables o insubsanables.***

***Si el título tuviere alguna falta subsanable, el Registrador suspenderá la inscripción y extenderá anotación preventiva cuando la solicite el que presentó el título*** (en tal sentido, 323 LH)***.***

*En el caso de contener alguna falta insubsanable se denegará la inscripción, sin poder hacerse la anotación preventiva.*

***Para distinguir las faltas subsanables de las insubsanables y extender o no, en su consecuencia, la anotación preventiva a que se refiere este artículo, atenderá el Registrador tanto al contenido como a las formas y solemnidades del título y a los asientos del Registro con él relacionados.***

Dos variedades: por defectos subsanables del título presentado y por imposibilidad del Registrador**.** Tal y como se nos pide en el programa, nos referimos a las primeras.

**66 LH** ***Los interesados podrán reclamar contra el acuerdo de calificación del registrador****, por el cual suspende o deniega el asiento solicitado. La reclamación podrá iniciarse* ***ante la DGRN o bien directamente ante el Juzgado de Primera Instancia*** *competente.**Sin perjuicio de ello,* ***podrán también acudir, si quieren, a los Tribunales de Justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los mismos títulos.*** *En el caso de que se suspendiera la inscripción por faltas subsanables del título y no se solicitare la anotación preventiva, podrán los interesados subsanar las faltas en los sesenta días que duran los efectos del asiento de presentación.* ***Si se extiende la anotación preventiva, podrá hacerse en el tiempo que ésta subsista, según el artículo 96 de esta Ley.***

*Cuando se hubiere denegado la inscripción y...*

***En el caso de recurrir contra la calificación, todos los términos expresados en los dos párrafos anteriores quedarán en suspenso*** *desde el día en que se interponga la demanda o el recurso hasta el de su resolución definitiva.*

**19 LH** *Cuando el Registrador notare alguna falta en el título conforme al artículo anterior, la manifestará a los que pretendan la inscripción, para que,* ***si quieren, recojan el documento y subsanen la falta durante la vigencia del asiento de presentación. Si no lo recogen o no subsanan la falta a satisfacción del Registrador, devolverá el documento para que puedan ejercitarse los recursos correspondientes****, sin perjuicio de hacer la anotación preventiva que ordena el artículo 42.9 si se solicita expresamente.*

Caducidad **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.***

El Juez de 1ª Instancia podrá conceder prórroga extraordinaria de la AP (p haberse incoado expediente de dominio u otras análogas) hasta un año (205 RH)

**ASIENTOS POR SUSPENSIÓN DE OTROS** 161 y ss RH

- Cuando por circunstancias extraordinarias **no existan índices** en un Registro y se solicite una inscripción que requiera su consulta de aquéllos, se tomará anotación preventiva, que subsistirá hasta que pueda cancelarse o convertirse en inscripción.

- Si pedida **una cancelación no pudiere hacerse por defecto subsanable**, se practicará a instancia de parte un asiento análogo al de la cancelación pretendida indicando el motivo de la suspensión.

**-** Si pedida una **nota marginal que implique adquisición/modificación/extinción de derechos inscritos** (cuando no deba verificarse inscripción o anotación) no pudiera hacerse por defecto subsanable del título, se practicará a instancia de parte un asiento análogo al de la nota marginal pretendida (nota marginal preventiva) indicando el motivo de la suspensión.

**-** Si ordenada tomar, en **mandamiento judicial/administrativo**, una anotación preventiva, no pueda hacerse por defecto subsanable, se practicará a instancia de los interesados anotación preventiva de suspensión de la anotación solicitada.

Cuando se trate de embargos por causas criminales o en que tenga el Estado un interés directo, no será necesaria solicitud de interesado.