

REVISTA CRITICA

DE

DERECHO INMOBILIARIO

DEDICADA, EN GENERAL, AL ESTUDIO DEL ORDENAMIENTO
CIVIL Y ESPECIALMENTE AL RÉGIMEN HIPOTECARIO

Año XXXI Noviembre-Diciembre 1955 Núms. 330-331

Apuntes sobre las anotaciones de embargo y algunos de sus problemas

SUMARIO:

Propósitos:

I. Naturaleza de las anotaciones de embargo.

- 1.º En cuanto al carácter de la garantía que proporciona al crédito anotado: A) La anotación derecho personal. B) La anotación derecho real. C) La anotación *jus ad rem*.
- 2.º Con relación al embargo: A) La anotación es de carácter constitutiva. B) La anotación no es necesaria para que el embargo quede válidamente constituido.

II. Cuestiones varias sobre prelación de créditos.

- 1.º Naturaleza de los privilegios patrimoniales.
- 2.º Las anotaciones de legados de género o cantidad.
- 3.º El artículo 44 de la Ley Hipotecaria, en relación con los artículos 1.923, núm. 4, y 1.927, núm. 2, del Código civil: problemas que plantean.
- 4.º Situación jurídica de los créditos personales del mismo rango en el procedimiento de apremio de la Ley de Enjuiciamiento civil. Examen del artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

III. Los principios hipotecarios y las anotaciones de embargo: a) Las anotaciones de embargo y el principio de prioridad. B) Las anotaciones de embargo y el principio de legitimación. C) Las anotaciones de embargo y la *fides publica*.

IV. En el procedimiento de apremio ordinario, ¿puede prescindirse del trámite de liquidación de cargas establecido en el artículo 1.511 de la Ley de Enjuiciamiento civil? Examen de las siguientes cuestiones: 1.º Subsistencia de cargas. 2.º Subrogación del adquirente en las responsabilidades y débitos de ellas. 3.º Aplicación o no a su pago del precio del remate.

V. Constitución y efectos de las anotaciones de embargo, en especial en relación con el artículo 144 del Reglamento Hipotecario.

- VI. Operaciones derivadas de la enajenación de fincas en los procedimientos de apremio.
- VII. Examen de los requerimientos y notificaciones ordenados en el artículo 143 del Reglamento Hipotecario en relación con los artículos 126 y 131, regla quinta, de la Ley Hipotecaria y problemas que plantea en el procedimiento de apremio de la Ley de Enjuiciamiento civil.
- VIII. Conclusiones.

PROPÓSITOS

Recogiendo las sugerencias de mi ilustre amigo y compañero GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO (1), y desarrollando el «embrión» que figuraba en nuestras notas de Oficina, damos hoy publicación a este boceto o apuntes sobre las anotaciones preventivas de embargo.

La finalidad que perseguimos es la de facilitar la labor de los compañeros que se tomen la molestia de leerlo, por si en él pudieran encontrar algo útil para el despacho de los documentos presentados en los Registros. Con estas miras, y sin idea de polémica, hemos procurado dar a este artículo más bien un sentido práctico que teórico; no obstante, y como soporte a los fundamentos de nuestra posición, tratamos de algunas cuestiones doctrinales relacionadas con nuestro estudio.

I

NATURALEZA DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS DE EMBARGO

Al plantearnos el problema de la naturaleza jurídica de las anotaciones preventivas de embargo, nos referimos, no a la esencia y particularidades propias del *asiento* que constata en el Registro el embargo practicado, sino a la naturaleza de los derechos subjetivos derivados de la anotación en orden a las garantías que presta al crédito anotado, y a los efectos de la anotación respecto a la constitución del embargo. Y si actualmente está en crisis, principalmente por

(1) En esta misma Revista. Año 1953, pág. 135, nota.

obra de los procesalistas italianos, hasta la existencia de los derechos reales de garantía, y si se discute por un fuerte sector de la doctrina si los que tradicionalmente han sido considerados como derechos reales tienen o no la consideración de tales, no puede extrañar que parte de la doctrina hipotecarista española procure desentrañar las particularidades de la institución objeto de nuestro estudio. A la cabeza de los que vienen ocupándose reiteradamente del particular, abogando por una reforma de la reglamentación jurídica de dicho *asiento*, figura nuestro competente amigo y compañero RAFAEL RAMOS FOLQUES, a cuya labor de investigador y erudito tratadista rendimos estas líneas, en las cuales procuraremos fijar nuestra posición respecto a dichas y otras cuestiones relacionadas con las anotaciones de embargo, sin la pretensión de haber dejado resueltos los intrincados problemas que plantea en la práctica el embargo y su anotación.

1.º *Naturaleza de las anotaciones de embargo en orden a la garantía del crédito anotado.*

Si las anotaciones de embargo (*Vormerkung*), como dice J. GONZÁLEZ (2), garantizan el desarrollo de una acción personal que tiende a modificar una situación jurídica que aparece inscrita en los libros del Registro, se pregunta la doctrina cuáles son los efectos de dicha garantía frente a los actos del deudor. Muy variadas, como nos dice dicho autor, son las directrices doctrinales; pero nosotros, prescindiendo de matices intermedios, inspirándonos en la clasificación tripartita de los derechos patrimoniales, vamos a ocuparnos solamente de tres.

A) *Las anotaciones de embargo, derecho personal*

La mayoría de los escritores antiguos y modernos, principalmente a partir de la reforma hipotecaria de 1861, consideran que las anotaciones preventivas de embargo sólo conceden a su titular las garantías y privilegios que correspondan al crédito anotado, sin perjuicio de que, mirando al futuro, aseguran los derechos del anotante frente a los actos de empobrecimientos del deudor realizados con posteriori-

(2) «Estudios de Derecho Hipotecario». Madrid, 1948, T I, página 118.

dad a la fecha de la anotación. Las anotaciones de embargo, derivadas generalmente de una simple relación obligatoria, no producen, respecto a los actos *anteriores* del deudor, otras acciones que las derivadas de la relación básica que las origina.

Esta solución encuentra su apoyo en la Exposición de Motivos de la primitiva Ley Hipotecaria, y en el texto de la misma Ley, cuyo artículo 44 disponía: «...el acreedor que obtenga anotación, en los casos de los números segundo, tercero y cuarto del artículo 42, será preferido, en cuanto a los bienes anotados solamente, a los que tengan contra el deudor otros créditos contraídos con posterioridad a dicha anotación». De aquí, que la Ley Hipotecaria primitiva distinguía entre actos anteriores y posteriores a la anotación: Los primeros no eran perjudicados por ésta, y la preferencia entre los diferentes interesados en la finca anotada se resolvía conforme a las normas del derecho sustantivo; en cambio, los segundos, eran afectados por la anotación, y respecto a ellos el crédito anotado adquiría la categoría de singularmente privilegiado, por mérito del propio *asiento* (3).

Los redactores de la primitiva Ley Hipotecaria justificaron su sistema alegando —E. de M.— «...que si se hubiere establecido otra regla entre los diferentes acreedores en idéntico caso sería de mejor condición el más exigente, el que guarde menos consideraciones, el que por peores o mejores medios adquiriera noticias más exactas del verdadero estado de fortuna del deudor, o el que tuviese un procurador más diligente». Y, en consecuencia, como dice la propia Exposición de Motivos, confirmado después por el Tribunal Supremo en Sentencias, entre otras de 20 de marzo de 1874 y 17 de junio de 1875, las anotaciones preventivas de embargo no convierten en real el crédito que no tenía este carácter, ni crean una acción hipotecaria en favor del que ha obtenido el embargo, y que no modifican ni alteran los dere-

(3) Según RAMOS FOLQUES, los legisladores del sesenta y uno, apartándose de los precedentes romanos y del Derecho histórico español, equipararon los efectos de las anotaciones preventivas de embargo a los antiguos asentamientos del Derecho español, hipoteca en rebeldía o hipoteca pretoria del Derecho romano, las cuales sólo producían efectos respecto a los actos posteriores del deudor, a diferencia de lo que sucedía con los embargos ejecutivos o hipotecas propiamente judiciales que, producían los efectos *erga omnes* de las hipotecas ordinarias desde el momento de la inscripción, tanto respecto a los actos anteriores como a los posteriores del deudor, según al opinión de ESCRICHE, en contra del parecer de los redactores de la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria («El precedente real de las anotaciones de embargo». *Revista de Derecho Privado*, 1952, páginas 708 y 710.)

chos del acreedor o litigantes, sino que solamente se limitan a asegurar las consecuencias del juicio, impidiendo al deudor demandado que pueda constituirse en insolvencia o destruir la cosa. Añadiendo en otro lugar la propia Exposición de Motivos, que las hipotecas judiciales que las leyes establecen o autorizan, no crean un verdadero derecho, sino que *garantizan* un derecho constituído, al parecer, aunque controvertido, y que su carácter es tan transitorio como el peligro que trata de evitar.

De aquí que, como las anotaciones preventivas de embargo en la Ley Hipotecaria de 1861, no cambiaba la naturaleza de la acción ejercitada, ni constituía ninguna garantía especial en favor del anotante respecto a los actos *anteriores* del deudor, según expresión del artículo 44; había que estar a las normas de derecho sustantivo entonces vigentes para determinar los privilegios de la anotación respecto a los actos anteriores del deudor, cuyas normas, contenidas principalmente en la Ley de Enjuiciamiento civil de 1855, que determinaba los efectos de los embargos de rebeldía, y en otras disposiciones especiales, eran condensadas por los autores en las siguientes reglas: a), la prioridad entre los diferentes créditos anotados se determinaba con arreglo a la fecha de constitución de los respectivos créditos, según la Ley 17, T. XIII, Partida V; b), esta prelación se modificaba cuando existía una causa legítima de preferencia, y esta causa podía ser un privilegio o una hipoteca (4).

Pero la solución de la Ley Hipotecaria actualmente vigente es distinta de la dictada por la Ley Hipotecaria primitiva, no solamente por haber cambiado las particularidades del Derecho civil respecto a la concurrencia y prelación de créditos, por obra, especialmente, de los artículos 1.923 y 1.927 del Código civil, sino también por haber quedado sin contenido propio el artículo 44 de la Ley Hipotecaria, al remitirse al primero de dichos artículos. Actualmente la anotación de embargo, aparte de los privilegios propios del crédito anotado, concede a su titular el *jus distraendi* de la finca embargada de una manera condicional y mediata; condicional, por exigirse determi-

(4) Véase GÓMEZ DE LA SERNA Y MONTAÑEÍN, «Elementos de Derecho civil», Madrid, 1877. T. II, pág. 575, y SÁNCHEZ ROMÁN, «Derecho civil», T. IV, edic. 2.ª, págs. 1.925/40. Ya hemos dicho que, según RAMOS FORQUES, las hipotecas judiciales propiamente dichas, a diferencia de los asentamientos, producían efectos contra todos, según el Derecho antiguo; sistema, que a nuestro entender, modificó el artículo 44 de la Ley Hipotecaria primitiva, alterado a su vez con la publicación del Código civil.

nados presupuestos para su ejercicio, y mediata, porque requiere el concurso de la autoridad judicial, y un *jus praelatione*, distinto del que corresponde al crédito anotado, por efectos de la legitimación registral. Aquella facultad y este derecho se manifiestan de distinto modo, según la persona frente a quien se actúe: de una manera absoluta e incontrovertible, respecto a los débitos y actos dispositivos realizados por el deudor con posterioridad a la anotación, por efectos de la *fides publica*, y de una manera provisional y controvertible, respecto a los hechos de fecha anterior a la anotación, por influjo del principio de legitimación registral que consideramos aplicable a nuestro *asiento*, según demostraremos más adelante.

Pero si los principios de la Ley Hipotecaria primitiva, de acuerdo con su luminosa Exposición de Motivos, tuvieron su razón de ser antes del Código civil, la teoría varió con la publicación del mismo, en virtud de lo dispuesto en el número segundo del artículo 1.927, que, dándose o no cuenta de la reforma que introdujo, cambió la orientación del sistema. De aquí, a nuestro entender, el error de la doctrina posterior al Código civil y a la Ley Hipotecaria de 1909 en cuanto los efectos *registrales* de las anotaciones de embargo; procede de una falsa interpretación de dicho precepto en relación con el número 4 del artículo 1.923 del mismo cuerpo legal, sin duda desorientada por la jurisprudencia del T. S., la cual, por otra parte, la consideramos completamente normal y ajustada a los textos legales vigentes.

Como veremos después, aquel precepto, al dar entrada de una manera expresa y terminante a la *prioridad* registral respecto a las anotaciones de embargo, provoca una presunción legitimadora de preferencia por el orden de antigüedad de las respectivas inscripciones o anotaciones en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de que, en caso de impugnación, la prioridad hipotecaria cede en beneficio de la sustantiva determinada en el artículo 1.923 de dicho Código. Esta interpretación no supone una modificación de los preceptos legales sobre clasificación de créditos del susodicho artículo 1.923, cuando la comparación tiene lugar dentro de los correspondientes juicios universales o singulares (tercerías) de concursos, al que nos remite el artículo 44 de la Ley Hipotecaria.

El sistema de la Ley Hipotecaria de 1861 lo consideramos impropio para la vida moderna; la celeridad del tráfico, la complejidad de la época actual, impone considerar en principio como existentes las

situaciones jurídicas inmobiliarias que aparecen debidamente registradas, pues sirviendo el Registro de la Propiedad para hacer público el estado de fortuna de una persona, no deben perjudicar a terceros de buena fe los créditos no registrados, ni las situaciones reales que no se hayan presentado a inscripción o publicidad dentro de un *plazo*, que en cada caso debe señalar el legislador. Además, como dice PLANIOL («Derecho Civil francés». Madrid, 1942. T. XII, página 525), es natural que el acreedor más diligente, más atento a la defensa de sus intereses sea mejor tratado, y si se niegan efectos privilegiados a los asientos de anotaciones de embargos, los acreedores serán más exigentes y a menudo pedirían la constitución de hipotecas convencionales, colocando a los deudores en situación más desfavorable (5).

B) *La anotación de embargo, derecho real de garantía*

También cabe la posibilidad de configurar las anotaciones preventivas de embargo practicadas sobre bienes inmuebles, como un derecho real de garantía análogo a las hipotecas a las cuales se asemeja en que, como éstas, «sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fué constituida», y de la cual se diferencia por su origen y por la peculiaridad de sus efectos.

Así, para ROCA SASTRE («Derecho Hipotecario». T. III, pág. 472), la anotación preventiva de embargo tiene el carácter de derecho real de hipoteca, no sólo por ser derivación de la antigua hipoteca judicial, sino porque el párrafo último del artículo 38 de la Ley Hipotecaria y el artículo 143 de su Reglamento, le dan el trato de hipoteca en punto tan importante como en el que hayan pasado los bienes anotados a poder de un tercer poseedor, definiéndola, después de conside-

(5) MORELL Y TERRY dice que las anotaciones preventivas de embargo, «tienen carácter personal, pues aseguran simplemente la efectividad de un derecho de obligación, y no recaen forzosamente sobre una determinada finca, sino sobre cualquiera de las pertenecientes al deudor». La anotación sigue la naturaleza del derecho principal que asegura, y queda absorbida por él, y no prueba ni la existencia del crédito ni su cuantía, hechos que deben justificarse con independencia. La garantía no constituye —según él— un verdadero derecho real, o lo sería de un modo transitorio o condicional. («Comentarios a la Legislación hipotecaria». T. III, págs. 10 y 54.) JAVIER GÓMEZ DE LA SERNA llega aún más lejos; sostiene que la anotación de embargo no es un derecho, no es una propiedad, ni siquiera una partícula suya, sino simplemente una señal, un signo, una contraseña. («Enciclopedia Jurídica Española Seix». T. II, pág. 782.)

rarla como una hipoteca de prelación relativa y condicionada, «como un derecho real de realización del valor al servicio de la garantía del pago de una deuda dineraria». RAMOS FOLQUES (lg. ct., pág. 708), dice que la valoración de los embargos es siempre la de una hipoteca especial, expresa y determinada para instar la venta de la finca y con su producto cobrar. A juicio de PUIG BRUTAU («Nueva Enciclopedia Jurídica Seix». T. I, pág. 683), la anotación preventiva funciona como una verdadera hipoteca frente a los posteriores adquirentes; como lo demuestra el párrafo último del artículo 38 de la Ley Hipotecaria y lo reconoce la Resolución de 22 de noviembre de 1929.

Los que, en sentido más o menos amplio, patrocinan esta asimilación, parten: a) De la distinción entre la anotación y el crédito anotado. En la anotación, como en la hipoteca, nos dice ROCA (Ob. ct. Tomo II, pág. 218), el crédito personal asegurado está en el mismo plano que el crédito garantizado con una hipoteca ordinaria o voluntaria, en la cual lo que *se inscribe es el derecho real de hipoteca, pero no el crédito que se asegura*. La anotación, como con buen sentido dijo la Exposición de Motivos de la primitiva Ley Hipotecaria, no cambia la naturaleza del crédito anotado: éste sigue siendo lo que era antes, pero la anotación constituye una garantía especial al servicio de dicho crédito. Todo el error de la doctrina, dice RAMOS FOLQUES, procede de no haberse querido ver la diferencia entre la anotación y el crédito anotado, ya que lo que ingresa en el Registro es el embargo, y el crédito es el contenido del mismo, el cual, como verdadero derecho real, defiende a la acción ejercitada, según COSACK (cita de J. González); b) De que la diferencia de origen entre ambas figuras jurídicas no es suficiente a distanciarlas, porque las llamadas hipotecas legales son también de constitución forzosas y por orden de autoridad, y sin embargo, nuestra propia legislación y la generalidad de la doctrina las consideran como propio y verdadero derecho real; c) De que el hecho de que las anotaciones de embargo desplieguen distintos efectos según la persona frente a quien se hagan valer, no es suficiente para negarle carácter real, porque en las leyes encontramos derechos reales típicos que ceden su preferencia a instituciones o relaciones jurídicas más débiles y no por ello se discute su realidad (6).

(6) RAMOS FOLQUES, insistiendo en su conocida posición, manifiesta que las hipotecas judiciales, antecedentes de nuestras anotaciones de embargo, tuvieron en nuestro Derecho histórico categoría de derecho real, tanto en su constitución como en sus efectos; para su constitución era necesario el título y la tradición, estando representada ésta en un principio

Pero, según las disposiciones de nuestro Derecho positivo, ¿constituyen las anotaciones de embargo un propio y verdadero derecho real?

Si se considera el derecho de crédito como real, según entiende parte de la doctrina germana e italiana, no hay problema; pero para los que definen el derecho real, siguiendo la doctrina clásica, que inspira nuestro Código civil, como relación directa e inmediata de la persona con la cosa, oponible a todos, la solución se presenta dudosa (7).

De aquí, que, para resolver el problema de la realidad o no de las anotaciones de embargo, hay que empezar analizando los caracteres que tipifican el derecho real. Estos caracteres, prescindiendo de otros accesorios, son dos fundamentalmente: absolutividad e inmediatibilidad, aspectos externo e interno del derecho real.

a) *Absolutividad*.—Con esta expresión indica la doctrina la efectividad *erga omnes* del derecho real, la posibilidad de hacerlo valer contra todos con la misma intensidad. Los derechos absolutos, como dice COSSIO, garantizan a su titular una posición idéntica frente a todos, aunque se manifiestan de distinta manera según la persona contra quien se intente hacerlos valer: de una manera mediata e indirecta, frente al *poenitus extranei* —sujeto pasivo indeterminado—, y de una manera inmediata y directa, contra los terceros *especiales* —sujetos pasivos determinados— que han adquirido un derecho sobre la cosa, que es incompatible o perjudicial al derecho real de que se trata. Cuando un derecho que recae sobre una cosa específica y determinada, no desenvuelve sus efectos con la misma intensidad frente a todos, puede decirse que no es técnicamente real.

Si examinamos los preceptos legales que tratan de la eficacia jurídica de las anotaciones de embargo, vemos que éstas no desenvuelven sus efectos frente a todos con la misma intensidad. Para los que siguen la tendencia clásica, quedan fuera del campo de su actividad

por la entrega de la cosa, y más tarde, a partir de la reforma hipotecaria de 23 de mayo de 1845 por la toma de razón en las Contadurías de hipotecas; y en cuanto a sus efectos, daban una prioridad respecto a todos los acreedores por orden de prioridad en la constitución de la hipoteca judicial. («Revista de Derecho Privado». 1952, pág. 705.)

(7) El maestro CASTÁN, con su acostumbrada claridad, nos da un resumen de las principales teorías en su «Derecho Civil», 1951, págs. 10 y siguientes del T. II. También pueden verse las notas de VALLET y ORTEGA PARDÓ en «Anuario del Derecho Civil», 1952, págs. 687 y 711. Hay nota en la «Revista de Derecho Notarial», 1953, pág. 438.

los actos dispositivos otorgados y los créditos contraídos con anterioridad a la misma anotación, los cuales no son perjudicados por la anotación. Y para nosotros, que damos efectos generales a la anotación, ya que en «principio», por imperio de la prioridad y legitimación registral, prevalece contra todo lo inscrito o anotado con posterioridad, como la posición jurídica del anotante es *provisional* respecto a los actos realizados por el deudor con anterioridad a la propia anotación, la intensidad de sus efectos no es igual frente a todos.

De aquí que, al no desplegar la anotación la *misma* intensidad frente a los terceros, le falta la nota de absolutividad propia de los derechos reales (8).

b) *Inmediatabilidad*.—La relación de inmediatabilidad significa, como es sabido, el poder directo y sin intermediario que corresponde al titular del derecho real sobre la cosa que constituye su objeto, ya mediante el goce y disfrute de la cosa, ya mediante la concesión de poderes jurídicos sobre ella para adquirirla, realizar su valor en cambio o para fines distintos.

El principio de inmediatabilidad, el más típico de los derechos reales, se manifiesta particularmente en un triple sentido: a) Como exigencia de una cosa específica y determinada del mundo exterior; b) Como facultad (derecho de persecución) de dirigirse contra la cosa cualquiera que sea la persona de su poseedor, y c) Como facultad de excluir (derecho de preferencia) desde un principio a todos aquellos que sólo tienen un derecho de crédito o un derecho real de fecha posterior, y cuya prioridad se detremina, tratándose de derechos reales, sujeta a registración, con arreglo a las fechas de los respectivos asientos.

Las tres relaciones básicas del principio de inmediatabilidad de los derechos reales las encontramos en las anotaciones de embargo. Así, los derechos del anotante recaen sobre cosa específica y determinada del patrimonio del deudor, que, como pieza separada del mismo, queda sujeta directa e inmediatamente a la responsabilidad del embargo. La facultad de promover la venta o enajenación de la finca embargada subsiste en la persona del acreedor aunque la cosa haya

(8) No puede hacerse descansar el carácter absoluto de un derecho, dice DE CASTRO («Derecho Civil». T. I, pág. 502), sobre la concesión a su titular de una acción general negativa, ya que los créditos también deben ser generalmente respetados y nuestro Código civil (art. 348 y 467) caracteriza a los derechos por las facultades que conceden y no por las limitaciones que imponen a la generalidad. Los derechos se caracterizan, agrega, por la posición privilegiada que conceden a su titular, por su poder jurídico.

pasado a poder de un tercero, ya que la existencia de la inscripción o anotación del tercer poseedor no suspende *prima facie* la subasta, a no ser que se haya interpuesto en tiempo y forma la correspondiente tercería de dominio. (Párrafo último, artículos 38 y 134, de la Ley Hipotecaria.)

Los derechos preferenciales del anotante, que se hacen patentes a través de los principios de prioridad y legitimación registral, según nuestra opinión, existen desde la anotación y subsisten durante toda su vida, ínterin no sean destruídos o puestos en entredicho por los terceros a quienes perjudiquen, mediante el ejercicio de las correspondientes acciones ante los Tribunales competentes. No debe olvidarse que frente a lo inscrito o anotado con posterioridad, la posición del anotante no es activa, sino pasiva; no necesita accionar, sino excepcionar por virtud del desplazamiento de la carga de la prueba por obra de la legitimación registral.

Sin embargo, aunque la anotación, como la hipoteca, contiene la facultad de realizar el valor en cambio de la cosa para obtener una suma de dinero, no puede considerarse como un gravamen de naturaleza real, por faltarle la energía y efectos propios de los derechos reales respecto a todos. Como los efectos de las anotaciones de embargo, frente a los actos anteriores del deudor, son precarios y provisionales, no puede hablarse, en términos generales, que nos encontramos ante un propio y verdadero derecho real, aunque sí de una relación jurídica dotada de *efectos reales*, más o menos fuerte, según la persona contra quien pretenda hacerse valer.

Además, resulta anómalo configurar como derecho real perfecto, aunque se recurra al juego de las condiciones, a aquel que relega a un segundo plano la garantía constituída cuando se enfrenta con otro que no es de fecha posterior, dejando sola a la obligación inicial para que ella dirima con sus propias armas sus diferencias con otros derechos, como si la garantía de la anotación no existiera. Sería un derecho extraño, de igual alcance que la relación básica cuando se enfrenta con otro de fecha anterior a la anotación, y un derecho de eficacia propiamente real, en los demás casos (9).

(9) Sin embargo, justo es reconocer que no es raro encontrar situaciones de clase ambiguas, como sucede, por ejemplo, en la prenda no desplazada de la Ley de 5 de diciembre de 1941, que en caso de surgir un tercer adquirente o un nuevo acreedor sobre la cosa pignoral, quedan paralizados, en algunos supuestos, los derechos de preferencia y persecución del acreedor (art. 1.872 bis del C. c.), quitando a la prenda su carácter de derecho real. (Véase SANZ FERNÁNDEZ, «Anales de la A. M. del Notaria-

C) *Las anotaciones de embargo, jus ad rem* (10).

Un tercer grupo de la doctrina hipotecarista, a base de la anterior distinción entre la anotación y el crédito garantizado, considera que las anotaciones de embargo crean, o provocan, un derecho de garantía en favor del anotante, que al no ser real, por no reunir los caracteres institucionales de esta clase de derechos, porque los privilegios y garantías que proporciona el crédito son más débiles que las propias de los *jus in rem*, ni oponibles *erga omnes* frente a todos; ni personal, porque el anotante tiene un señorío inmediato—más o menos controvertible—sobre la cosa embargada, se incide en la categoría de los *jus ad rem*, como figura intermedia entre ambas clases de derechos, por los efectos peculiares que produce, y por su tendencia a producir un cambio en la titularidad jurídica de la finca embargada.

El embargo y su anotación, al recaer forzosamente, en contra de lo que dice MORELLI y TERRY, en una finca determinada, individualiza y concreta en la misma la responsabilidad patrimonial universal del artículo 1.911 del Código civil, constituyéndose una garantía *especial* en favor del actor, la cual produce cambios en las posiciones jurídicas del mismo, del deudor y de terceros. Aquél adquiere mediante la anotación poderes inmediatos y directos sobre la cosa anotada, que antes no tenía o tenía difuminados abstractamente en la finca, como pieza del patrimonio del deudor. Este, sufre una merma importante en sus facultades dominicales, que si bien no es privado de la posesión de la cosa, salvo en los embargos en rebeldía, los negocios que realice respecto a ella, quedan afectados por la contingencia de la propia anotación. Y respecto a los terceros, la anotación provoca una causa de preferencia, un privilegio en favor del anotante, que subsistirá o no según la actividad de aquellos terceros, y la fecha y naturaleza de sus derechos, por cuanto la prioridad registral, por orden de presentación de los respectivos títulos en el

do. T. II, págs. 121 y ss.).—Lo que antecede está hoy derogado por la nueva Ley de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión, de 16 de diciembre de 1954, aparecida después de redactados estos apuntes.

(10). No interesa a nuestro estudio hacer un examen de los *jus ad rem*; basta dejar consignado que nuestro Centro directivo tiene reconocida su existencia en Resoluciones de 13 de febrero de 1929, 30 de mayo de 1934 y 9 de agosto de 1943.

Registro de la Propiedad, prevalece en principio sobre la sustantiva, interin no sea destruída en el procedimiento adecuado (11).

Las anotaciones de embargo tienen la misma significación jurídica que las hipotecas, mientras no se presenten cuestiones relacionadas con su rango o preferencia registral, pero como no actualizan de momento un derecho real perfecto de garantía, al pretender variar para el futuro la situación dominical del Registro, se manifiestan como posiblemente reales, representando una fase o evolución del crédito hacia la finca embargada, que, por el carácter dinámico del apremio, se produce el juego propio de los *jus ad rem valorativos*, ya que el objeto de la anotación, más que la cosa en sí, es el valor en cambio de la misma.

La doctrina de los *jus ad rem*, dice ATARD (12), como figura intermedia de la vocación próxima al derecho real, representa una doble ventaja, ya que, por una parte, se justificaría la preferencia relativa que debe otorgarse a los créditos cuasi reales —que miran a una cosa determinada del patrimonio del deudor y hacia ella caminan— y, por otro, se excluirían de la vida registral titularidades *ob rem* que no llegan a la categoría de derechos reales y que, en un sistema de Registro inmobiliario de *numerus apertus*, obscurece el estado jurídico de la propiedad, dificultando su apreciación, y son graves obstáculos para el cumplimiento de los fines esenciales y normales de la institución. De aquí que, para este autor (13), «la anotación preventiva de embargo crea un verdadero *jus ad rem*,

(11) ROCA, como hemos dicho, considera las anotaciones de embargo como un derecho real de garantía de carácter condicional —¿suspensiva? ¿resolutoria?— pendiente de que sea impugnada o no la prelación registral, según parece, impugnación que tiene lugar de oficio o a instancia de parte; de oficio, por la sola virtud del Registro, respecto a los actos dispositivos de la finca embargada, que siendo anteriores en fecha a la anotación han ingresado en el Registro con posterioridad a ella (lg., cit. pág. 485); a instancia de parte, respecto a los restantes créditos contra el ejecutado, que habiendo o no ingresado en el Registro, sólo pueden hacer valer su preferencia en el correspondiente juicio de tercería en tiempo y forma (pág. 486, nota). Sin embargo, un sector de la doctrina distingue entre los derechos condicionales (que no dejan de ser perfectos a pesar de la contingencia de la condición) y los derechos eventuales, transitorios o provisionales, que son simples vocaciones a un derecho y cuya categoría adquieren en un momento determinado de la vida.

(12) Prólogo a la traducción española del «Tratado de Derecho Hipotecario alemán», de NUSSBAUM Madrid, 1929, pág. XLI.

(13) «Las titularidades *ob rem*», *Revista de Derecho Privado* 1924, página 281.

que ascenderá a la categoría de *jus in rem*, o se cancelará según triunfe o no el derecho que defiende».

No faltan autores que militan en este grupo. J. GONZÁLEZ cita a DERNBURG, GIERKE, LEHMAN, ANDREA VON TUHR (14)... y considera al crédito preventivamente anotado como figura intermedia entre los derechos reales y de créditos, entre los derechos absolutos y los relativos. Para CASTÁN hay derechos relativos afines, en cierto respecto, al tipo de los derechos absolutos, entre los cuales menciona el crédito preventivamente anotado («Derecho Civil». T. I, V. II, octava edc., pág. 23). FEDERICCO BAS, en sus magníficos y documentados «Comentarios a la legislación del Impuesto de Derechos reales» (T. I, pág. 204), considera también las anotaciones de embargo como verdaderos *jus ad rem*.

El asiento tomado por obra y gracia de un mandamiento judicial, dice GONZÁLEZ PALOMINO (15), tiene de peculiar y característico sólo su origen, pero no su contenido ni su forma. El mandamiento judicial sólo actúa como título de la inscripción o anotación. El Juez actúa en ejercicio de su *imperium*, en defecto de la voluntad, reacia u opuesta, de una parte y para *garantía* o efectividad del derecho de otra». De ahí que, a nuestro entender, la anotación, como la hipoteca, constituye un negocio accesorio de otro principal, pero que no es justo involucrar ambas relaciones en su tratamiento jurídico. El crédito está regido por normas sustantivas específicas (Código civil, Código de Comercio...): la garantía de la anotación está protegida por las normas peculiares de la Ley Hipotecaria, con repercusiones sobre las procesales, y la síntesis armónica de ambas relaciones, por el carácter especial de las anotaciones, se consigue a través de las tercerías correspondientes. Ya la Resolución de 17 de diciembre de 1929 vislumbró el juego de los derechos preferentes a los del anotante, lo que le diferencia de las hipotecas ordinarias declarando: 1.º, «que las anotaciones preventivas judiciales en nuestro sistema inmobiliario, cuando garantizan el probable ejercicio de acciones personales o que no han de provocar, en su día, la práctica de una inscripción definitiva por el

(14) «Estudios de Derecho Civil». Parte General. Madrid, 1927, pág. 41.

(15) «La liberación de cargas y la nueva Ley Hipotecaria», publicado en *Revista de Legislación y Jurisprudencia*. Septiembre, 1945, página 21 de la separata.

mecanismo de la conversión, se acercan en sus líneas generales a la llamada hipoteca de seguridad, aunque de ella se aleja por no definir como derecho real la garantía constituida en el Registro y *por permitir el libre juego de tercerías y preferencias basadas en relaciones nacidas o desarrolladas fuera del mismo*; 2.º, «que con ese carácter limitado de *derecho registral de garantía*, al entrar a gozar de las ventajas del principio de *publicidad*, la anotación *grava* a los adquirentes con su condicionado alcance e impone a los terceros posteriores interesados las consecuencias de la acción ejercitada».

En consecuencia, las anotaciones de embargo, tienen en nuestro derecho positivo un doble carácter: A) Constituyen un propio y verdadero derecho real en favor del anotante frente a los actos dispositivos y créditos contraídos por el deudor con posterioridad a la propia anotación, dotada de *fides publica* registral (art. 71 de la Ley Hipotecaria); B) Constituyen un propio y verdadero *jus ad rem* de garantía, sobre los créditos y actos dispositivos realizados por el deudor con anterioridad a la anotación, porque al gozar de las ventajas del principio de *publicidad*, impone a los terceros posteriores las consecuencias de la acción ejercitada, sin perjuicio del libre juego de tercerías y preferencias respecto a la relación básica que origina el embargo y su anotación. (Art. 44 en relación con el párrafo final del art. 38, de la L. H.).

2.º *Naturaleza de las anotaciones respecto a la constitución del embargo.*

Al tratar de las funciones de la anotación preventiva en el procedimiento ejecutivo, hay que separar dos cuestiones, distintas aunque relacionadas entre sí:

A) Las anotaciones preventivas de embargo pertenecen al grupo de las denominadas por CAPO BONNAFOUS *constitutivas*, tomada ahora la expresión no en el sentido de que sea necesaria la anotación para la constitución y validez del embargo (de lo que nos ocuparemos seguidamente), sino para hacer constar, como dicen ROCA (16), PUIG BRUTAU (17) y otros, que a la relación básica anotada se une un elemento nuevo, un derecho de garantía sobre el valor en cambio

(16) Ob. cit. T. III, pág. 409.

(17) «Nueva Enciclopedia Jurídica». Palabra *Anotación*.

de la finca sobre que recae, en la cual queda localizada la prenda general y abstracta del art. 1.911 del Código civil. La anotación refuerza la posición jurídica del acreedor mediante la constitución de «un derecho registral de garantía» (R. de 17 de diciembre de 1929), «que pone de relieve, frente a terceras personas, la existencia de un procedimiento que grava con responsabilidad de orden hipotecario y amenaza con las resultas del mismo a los futuros adquirentes» (R. de 22 de noviembre de 1929). La anotación no se limita a publicar el crédito asegurado, con vista a los futuros adquirentes de la finca embargada, sino que dota al mismo de una garantía de efectos semi-hipotecarios, lo que ha hecho decir al profesor PRIETO CASTRO (18) que la anotación tiene carácter constitutivo porque crea una hipoteca judicial que otorga preferencia al crédito anotado sobre la que pueden inscribirse después.

B) El segundo problema de si la anotación es o no constitutiva del embargo, aparece resuelto en sentido negativo por el sentir de la jurisprudencia del Supremo y de una manera expresa y terminante por la Resolución de la Dirección de los Registros, fecha 22 de noviembre de 1929, que declaró que las anotaciones de embargo no tienen el carácter de obligatorias, para que las enajenaciones decretadas como consecuencia del juicio ejecutivo sean válidas en mérito de los siguientes considerandos: a): «que no obstante los expuestos desenvolvimientos y los notables precedentes que se encuentran a favor de la anotación preventiva forzosa en la Real orden de 11 de mayo de 1863, es indudable que en ninguna disposición legal se emplean términos que impongan de un modo ineludible la toma de anotación preventiva, y que lo mismo las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de enero de 1876 y 1 de mayo de 1884, que la de 21 de febrero de 1912, se limitan a regular los efectos del embargo no anotado respecto a terceras personas, sin afirmar la necesidad de que la anotación se tome en todo caso para que la enajenación sea válida»; b): «que esta doctrina congruente con el carácter rogado de nuestro procedimiento civil y con el principio de voluntariedad hipotecaria, yace también en el fondo de los comentaristas citados por el Registrador recurrente, porque GALINDO y ESCOSURA, con razonamientos en verdad que no se hallan a la altura de su mérito, pide la reforma de la Ley para que no sea preciso en ningún caso el embargo de los bienes hipotecarios; MORELL

(18) «Exposición de Derecho Procesal civil». T. II, pág. 474.

entiende la obligatoriedad de la anotación, únicamente como requisito del embargo para que perjudique a terceras personas, y MANRESA, de opinión radical a favor del embargo obligatorio, declara a renglón seguido que el juicio ejecutivo puede continuar aun cuando no pueda tomarse dicho asiento» (19).

Nosotros, respetuosos con las decisiones del Centro directivo y con la doctrina del Supremo, nos inclinamos, no obstante, hacia una solución de tipo intermedio entre la anotación voluntaria y la forzosa, que está en armonía con la situación hipotecaria del suelo español y que contribuye a mantener el debido paralelismo entre la anotación, el Registro y la realidad jurídica exterior. El embargo es un acto complejo, producto del cumplimiento de varios requisitos, que si bien cada uno de ellos tiene su propia significación, todos contribuyen conjuntamente a la formación del embargo. Estos requisitos son: a), el acto o diligencia judicial de embargo; b), el libramiento y presentación del mandamiento de embargo en el Registro de la Propiedad; c), la unión a los autos del mandamiento con la nota de anotación, suspensión o denegación del asiento correspondiente. De aquí que para nosotros, aunque en principio somos partidarios de la anotación forzosa, en vista de la legalidad vigente, interpretamos los textos legales en el sentido de declarar *obligatoria* la expedición al Registro del oportuno mandamiento de embargo y la *unión* a los autos del mandamiento calificado, sin que el embargo no anotado, por causa distinta de la inscripción contradictoria de tercero, supuesto del párrafo tercero del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, suspenda el curso de los autos, ni influya en la validez de la enajenación realizada por consecuencia del mismo, pero bien entendido, que a nuestro juicio, *ínterin no conste en los autos el mandamiento calificado no puede anunciarse la subasta, y de hacerlo, el hecho repercutiría en la validez de la enajenación realizada.*

(19) A estos argumentos de la Dirección pueden unirse también los siguientes: la opinión de ROCA que (Ob. cit. T. III, pág. 462, nota), partidario de la anotación «para que el embargo se halle perfectamente constituido», entiende que la falta de anotación no vicia el procedimiento ejecutivo y que, por tanto, la venta en subasta, o adjudicación al acreedor en su caso, es plenamente válida, aunque no se halla anotado el embargo; y del párrafo 2 del artículo 143 del R. H. también se deduce que no es forzosa, al decir que la nota marginal de haberse expedido la certificación de carcas se extenderá al margen de la anotación practicada con arreglo al artículo 1.453 de la Ley Procesal, o, en su defecto, al margen de la correspondiente inscripción..., admitiendo la posibilidad de un embargo no anotado.

Fundamos nuestro parecer en las siguientes razones: Primera: que si bien el artículo 6.º de la vigente Ley Hipotecaria presupone que las inscripciones son voluntarias, esta regla general tiene también algunas excepciones contenidas en la misma Ley, entre las cuales pueden citarse las hipotecas (art. 143) y los embargos (párrf. 2.º del artículo 43). Segunda: si nos atenemos a la letra del artículo 1.453 de la Ley de Enjuiciamiento civil, por el tono *imperativo* del precepto, hay que estimar que la anotación de embargo es forzosa (20); pero si examinamos dicha disposición en relación con el artículo 1.409 de la propia Ley, y el párrafo segundo del artículo 43 de la Hipotecaria, necesariamente hay que considerar que lo *obligatorio*, según la palabra del texto hipotecario, no es la práctica de la anotación, sino el *libramiento*, en frase del citado artículo 1.409 de la Ley procesal (21), del mandamiento de embargo al Registro de la Propiedad, y por consiguiente la presentación del mismo al Registro (para ello se expide) y su posterior unión a los autos, una vez calificado. Tercera: que éste parece ser el sentido de la opinión de MANRESA, para quien «el precepto *imperativo* del artículo 1.453 de la Ley de Enjuiciamiento civil, desarrollado en el párrafo segundo del artículo 43 de la Ley Hipotecaria que declara *obligatoria* la anotación en el Registro de la Propiedad, debe interpretarse en el sentido de que no puede quedar al arbitrio del Juez, ni a la voluntad de las partes la práctica del *asiento*» (22).

Cuarta: que mediante esta fórmula interpretativa, se hace factible el embargo de fincas no inscritas, que como es sabido son muy numerosas, a pesar del tiempo que lleva funcionando la Institución del Registro, pues la suspensión de la anotación por no figurar ins-

(20) Del embargo de bienes inmuebles se tomará anotación preventiva en el Registro de la Propiedad, con arreglo a las disposiciones de la Ley Hipotecaria y Reglamento para su ejecución, expidiéndose para ello el correspondiente mandamiento por duplicado (art. 1.453, L. E. c.). Véase también artículo 140, R. H.

(21) Si los bienes embargados fueren inmuebles, se *limitará* el embargo a *librar* mandamiento por duplicado al Registrador de la Propiedad para que extienda la correspondiente anotación preventiva. (Art. 1.409 L. E. c.)

(22) MANRESA, «Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento civil». T. 5. Cuarta edición, pág. 508 s. «De suerte, insiste este comentarista, que se cumple dicha obligación acordando el Juez la anotación preventiva del embargo, y expidiendo para ello el correspondiente mandamiento por duplicado; pero si no puede llevarse a efecto por no estar inscrita la propiedad a favor del ejecutado, o por cualquier otro motivo, esto no es obstáculo para la continuación del juicio.»

crita la finca embargada, no debe influir ni en la suspensión ni en la validez del procedimiento de apremio. Quinta: que cuando el embargo se practica en garantía de obligaciones no hipotecarias, una de las funciones de la expedición del mandamiento de embargo, según se infiere del considerando cuarto de la Resolución de 22 de diciembre de 1922, es paralizar el procedimiento de apremio cuando la finca figura inscrita a nombre de persona distinta del deudor, y para que pueda, por tanto, tener adecuado cumplimiento lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, debe devolverse el mandamiento al Juzgado, con la correspondiente nota de suspensión o denegación, para que el Juzgado, en su vista, adopte la resolución que corresponda, ya que a nuestro juicio repugna a la seriedad de la justicia seguir el procedimiento sabiéndose que la cosa embargada no figura en el patrimonio del deudor (23).

De acuerdo con lo expuesto, sentamos las siguientes reglas:

a) La anotación es un derecho o acto absolutamente independiente y accesorio del crédito, aunque adherido a él, que refuerza y vigoriza la posición del acreedor, concediéndole poderes directos sobre la finca embargada que antes no tenía.

b) La anotación no es necesaria para la constitución del embargo, sino solamente es precisa para que éste pueda perjudicar a terceros hipotecarios a tenor de lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley.

c) El embargo se entiende perfectamente constituido, según la interpretación que la doctrina y la jurisprudencia hace de los textos legales, mediante la expedición del correspondiente mandamiento al Registrador de la Propiedad y la devolución por éste de uno de los ejemplares con la oportuna nota de calificación (24).

(23) Hay que reconocer que nuestra legislación hipotecaria ha sufrido en este punto un retroceso con relación a la anterior. Antes se sobreesfó el procedimiento de apremio "...en el instante que conste en los autos por manifestación auténtica del Registro..." que la finca estaba inscrita a favor de tercero, bien por resultar así del *oficio de devolución* del mandamiento o por certificación expedida al efecto, según los artículos 24, párrafo 2º, de la Ley, y 92, de su Reglamento, que no ha pasado al actual. Actualmente, según el tenor literal del párrafo tercero del artículo 38, sólo tiene lugar mediante la *certificación* del Registro.

(24) En los tiempos históricos, como en los actuales, dice RAMOS, FOIGUES (lugar cit., pág. 720), no era bastante para que la hipoteca judicial o la anotación preventiva produzcan efectos que fueran meramente otorgados o expedidos (los mandamientos) sino que necesitan ir acompañados también de la tradición o de la inscripción. Préstamo e hipoteca y préstamo y anotación de embargo son actos jurídicos independientes y con auténtica personalidad, de tal modo que, aun fenecidos los préstamos, sub-

II

CUESTIONES VARIAS SOBRE CONCURRENCIA Y PRELACIÓN DE CRÉDITOS

Con frecuencia encontramos en la vida práctica situaciones jurídicas en que varias personas alegan derechos sobre una misma cosa, y es misión del ordenamiento jurídico determinar el orden de colocación de los mismos, para evitar colisión de intereses. Estos problemas se agravan cuando dentro de un mismo orden de leyes, encontramos preceptos más o menos contradictorios, o cuando las normas de distinta índole no son coincidentes entre sí, surgiendo entonces la duda, a falta de una disposición específica y terminante del legislador, de cuál de ellas debe prevalecer sobre las otras. De algunos de estos problemas, en lo que tienen de relación con el aspecto meramente registral, vamos a ocuparnos seguidamente, no sin antes dedicar algunas líneas a la naturaleza de los privilegios patrimoniales.

1.º *Consideraciones generales sobre los privilegios patrimoniales:*

Bajo la expresión «privilegios» estudia la doctrina el grado de preferencia de ciertos derechos respecto a los demás concurrentes sobre una cosa o patrimonio determinado, o como dice el Código civil francés —artículo 2.095, según BONNAECASE— como el derecho concedido al acreedor, por la calidad de su crédito, para ser pagado con preferencia a los demás.

La discusión de los autores radica, particularmente, en la naturaleza de los privilegios, si son o no derechos subjetivos y si son o no derechos reales, ya que de la contestación que se dé a estas preguntas depende la intensidad de los mismos, y sobre todo si le es propio el derecho de persecución, característico de los derechos reales.

Para BONNAECASE («Elementos de Derecho Civil francés». México. Tomo II, pág. 616), los privilegios patrimoniales no son derechos reales, ni de crédito, sino simples *cualidades* de un derecho, o mejor dicho *propiedades* de un derecho, en el sentido filosófico y científico

siste la hipoteca o subsiste la anotación hasta la cancelación del asiento, salvo los casos de caducidad para las anotaciones.

del término. Otros autores, en cambio, fundándose en que la idea de los privilegios puede encajarse en cualquiera de las nociones que de los derechos subjetivos nos dan las diferentes escuelas, los consideran como propios y verdaderos derechos subjetivos (25). Así dicen : a), si nos fijamos en la teoría del interés defendida por JHERING, los privilegios son derechos subjetivos, por cuanto suponen intereses jurídicamente protegidos ; b), si seguimos la tesis de SAVIGNI y WINSCHIED, también lo son, porque envuelven poderes o facultades que tiene su titular para manifestarse en un sentido determinado ; c), si nos atenemos a los estudios de Kelsen, ENNECERUS y GOLDSCHMIDT, también lo son, por cuanto envuelven poderes atribuidos a una persona por el ordenamiento jurídico, ya que los privilegios son tales por tener origen legal.

Pero sean los privilegios derechos subjetivos, o simples cualidades o pertenencias de ellos, es lo cierto que en los mismos afloran estas notas : Primera, que no constituyen una relación jurídica independiente de aquella de que dimanar, sino que son simples facultades o derechos satélites de ella, de mayor o menor intensidad y eficacia, según los supuestos en que nos situemos. Segunda, que los privilegios deben su origen a la Ley, bien de un modo inmediato, o bien mediante el cumplimiento de determinadas circunstancias. Tercera, que los privilegios y las relaciones (o instituciones) jurídicas están en relación de interdependencia, aquéllos derivan de éstas, y éstas, a su vez, se definen por los privilegios de que gozan. Así, repetimos, como declara DE CASTRO (26), los derechos se caracterizan por la posición privilegiada que conceden a su titular, por su poder jurídico, por las facultades que conceden, no por las limitaciones que imponen a la generalidad ; los derechos, continúa este autor, originan deberes de abstención, pero son secundarios con el fin de que puedan ejercerse sin obstáculo las facultades atribuidas, siendo antijurídico permitir derecho sin contenido, cuyo único efecto fuese la exclusión del hacer de otra persona.

En definitiva, como dicen los tratadistas, los privilegios vienen a ser facultades de actuación concedidas, por razones especiales, a determinadas personas por el ordenamiento jurídico, para pronunciarse en un determinado sentido, y por tanto merecen la consi-

(25) Sobre las teorías de los derechos subjetivos, véase CASTÁN. *Revista de Derecho Privado*, 1940, págs. 24 y ss.

(26) DE CASTRO, «Derecho Civil». Tomo primero, pág. 501 y ss.

deración de derechos subjetivos, dependiendo por tanto su ejercicio de la exclusiva voluntad de su titular, y ni los deudores pueden, por regla general; alegar la excepción de privilegio, para negarse o dilatar el cumplimiento de una obligación válidamente convenida, ni los Tribunales pueden aplicarlos, de oficio por el carácter rogado de nuestro procedimiento civil.

Y aunque desde el punto de vista del común efecto, como dice BONNAECASE, puede construirse una doctrina unitaria y genérica de los privilegios, ya que todos ellos se traducen invariablemente en un rango específico de preferencia, que varían en intensidad en atención a la clase de intereses que defienden y a la mayor o menor determinación de la cosa a que se refieren, puede hablarse de privilegios generales y especiales, según miren a todo o a una cosa determinada del patrimonio del deudor. El privilegio siempre refuerza al crédito y si tiene carácter inmobiliario especial y sometido al régimen del Registro, se asemejan singularmente a las hipotecas legales, como dice PANIOL (26 bis).

Nuestro Código civil, al tratar en el Título XVII del Libro IV de la concurrencia y prelación de créditos, se ocupa de los privilegios —sin perjuicio de las disposiciones particulares diseminadas por todo el ordenamiento jurídico— estableciendo dos clases de ellos, y dentro de cada una distingue diversas categorías: unos, especialmente con relación a determinados bienes muebles e inmuebles del deudor, recogidos en los artículos 1.922 y 1.923 de dicho cuerpo legal, y otros, con relación a los demás bienes del deudor, regulados en el artículo 1.924 del mismo Código. Y dentro de cada uno de los subgrupos en que se dividen los privilegios generales y especiales el grado de preferencia se determina: unas veces según la clase del derecho de que dimana, por ejemplo: números 1 y 6 del artículo 1.922; otras, por la garantía que le acompaña, por ejemplo: número 2 del mismo precepto y 3 del artículo siguiente.

Ahora bien, el juego de los privilegios según el sistema general de nuestro Código civil es el siguiente:

(26 bis) «Derecho Civil francés». Madrid, 1940. T. 12, pág. 581.

Para BONNAECASE, los derechos de indivisibilidad y persecución se hallan ligados no al privilegio, sino a la naturaleza del derecho privilegiado.

El derecho de preferencia, escribe DE BUEN (notas al Colin y Capitant Tomo V, pág. 221, nota 823), es un derecho *ad valorem*, que en sí no es un derecho real; puede no referirse a cosa determinada y hasta refiriéndose a ella no constituir un derecho de tal naturaleza, pero a veces reviste los caracteres de un derecho real (prenda e hipoteca).

a) El privilegio especial se antepone al general, cuando surge colisión entre ellos, según los artículos 1.926 y 1.928 del Código civil. En consecuencia, en razón a este criterio, el derecho de crédito que antes de entrar en el Registro no miraba a una cosa determinada del patrimonio del deudor (ATARD), se transforma por virtud de la anotación preventiva del embargo, por virtud de una operación de Registro, en crédito *especialmente* privilegiado con relación a la cosa a que se refiere (artículos 1.923 y 1.927 del Código civil), y por consiguiente en colisión con otros créditos *no anotados* ni inscritos, adquiere un rango preferente para ser pagado con anterioridad a ellos. Esta buena y clara doctrina aparece enturbada por el propio legislador al consignar al final del número cuatro del artículo 1.923 la frase «...y sólo en cuanto a créditos posteriores». Después nos ocuparemos de esto.

b) A falta de privilegio especial, entran en juego los privilegios generales del artículo 1.924 de dicho Código.

c) Cuando concurren dos o más acreedores respecto a determinados bienes muebles o inmuebles, los artículos 1.926 al 1.929 se preocupan de fijar el orden de prelación entre ellos, no con arreglo a un criterio único, sino atendiendo a consideraciones varias, como se deduce de la simple lectura de dichos preceptos. Y este orden, cuando se trata de la concurrencia de créditos igualmente privilegiados sobre una cosa inmueble determinada del patrimonio del deudor, de las clases expresadas en el número 2 del artículo 1.927 del referido Código, se determina con arreglo al conocido principio hipotecario, *prior tempore...*, o sea por el orden de prioridad de la fecha de los respectivos asientos. Más adelante, al ver las relaciones que existen entre dicho número y el cuarto del artículo 1.923, fijaremos nuestra posición sobre dichos artículos.

d) En nuestra legislación, los privilegios tienen distinto alcance, según la índole del derecho de que proceden. Así, unas veces están dotados del derecho de persecución, propio de los derechos reales, como por ejemplo: las antiguas hipotecas tacitas en favor del Estado por débitos de contribución, y de los aseguradores, hoy créditos singularmente privilegiados de los artículos 194 y 196 de la Ley Hipotecaria; otras veces se detiene el privilegio, a manera de los derechos personales, cuando la cosa a que mirá ha pasado a manos de un tercer poseedor, como por ejemplo: los derivados del nú-

mero 1 del artículo 1.923 del Código civil. Sobre esto no sigue nuestro derecho positivo una posición única.

2.º *Anotaciones preventivas de legado.*

Un caso especial de colisión entre normas civiles e hipotecarias, lo encontramos entre el artículo 887 del Código civil, que establece un orden de prelación en el pago de los legados, cuando los bienes de la herencia no alcancen a cubrir el importe de todos ellos, y los artículos 51 y siguientes de la Ley Hipotecaria, que determinan los efectos de las anotaciones preventivas de legados de género o cantidad. Como las normas civiles no concuerdan con las hipotecarias, la doctrina se plantea el problema, si la prelación civil de los legados ha sido alterada o modificada por los preceptos de la legislación hipotecaria, y en consecuencia, por ejemplo, si un legado ordinario que haya sido anotado dentro de los ciento ochenta días siguientes a la muerte del testador se antepone para su cobro al legado remuneratorio no anotado o anotado después de dicho plazo.

A) Para MORELL (Obra cit. T. III, pág. 141), como la Ley Hipotecaria no altera la naturaleza de los derechos asegurados con la anotación, la preferencia de orden civil no queda modificada por la hipotecaria, si bien los que anotaron dentro de los 180 días siguientes a la muerte del testador gozan de preferencia sobre los que anotaron después, siempre que estén en iguales condiciones ante el derecho civil, y no teniendo los que anotaron dentro del plazo legal preferencia alguna entre sí. En su virtud, para MORELL el legatario que hubiere anotado su legado dentro de los ciento ochenta días siguientes a la muerte del testador, adquiere rango preferente sobre el que no anotó o anotó fuera de dicho plazo, «siempre que esté en iguales condiciones ante el derecho civil». Es decir, que entre dos legados remuneratorios por ejemplo, que están en iguales condiciones de preferencia ante el derecho civil, el que anotó su derecho dentro del plazo legal, obtiene preferencia para el cobro, sobre el que no anotó o anotó después. En los demás casos habrá que estar a los preceptos del artículo 887 del Código civil para determinar la prelación de los legados, cuyas normas no han sido alteradas por el derecho hipotecario.

B) ROCA SASTRE (Obr. cit. Tomo III, pág. 510) resuelve la colisión entre las normas civiles e hipotecarias sobre la prelación

de legados con arreglo a este criterio: a), la preferencia civil del artículo 887 del Código civil actúa cuando los bienes disponibles de la herencia no alcanzaren a cubrir el importe de todos los legados; b), en cambio, la preferencia hipotecaria sólo funciona cuando no fuere posible satisfacer todos los legados a consecuencia de *enajenaciones* de bienes hereditarios efectuados por los herederos. Es decir, atiende a la causa que impide el pago de los legados: si es por haberse enajenado bienes por los herederos, funciona la prelación hipotecaria; si es por causa distinta, prevalecen los preceptos civiles sobre los hipotecarios.

C) Para nosotros, aunque los artículos 887 del Código civil y los 51 y siguientes de la Ley Hipotecaria son realmente contradictorios, no hay que esforzarse en buscar ninguna fórmula de concordia entre ellos, porque no son incompatibles entre sí: primero, porque cada uno de ellos actúa en terreno y campo jurídico completamente distintos; la propiedad y los legados *no* inscritos ni anotados se rigen por los preceptos del Código civil; la propiedad y los legados inscritos o anotados se rigen por los preceptos de la Ley Hipotecaria; segundo, porque los preceptos del Código civil están subordinados a los de la legislación hipotecaria, por cuanto el artículo 608 de aquel cuerpo legal ratifica la preferencia de la Ley Hipotecaria y nos remite a ella «para determinar los títulos sujetos a inscripción o anotación, la forma, *efectos* y extinción de las mismas, la manera de llevar el Registro y el *valor* de los asientos de sus libros...»; tercero, porque si consideramos que la Ley Hipotecaria primitiva ha sufrido varias reformas en el curso de su ya larga vida oficial, y cuando ni en la de 1909, ni en la última, una de cuyas finalidades fué adaptar los preceptos del Código civil a la legislación, se ha tocado a la redacción primitiva de los artículos 51 y siguientes de la Ley Hipotecaria, es indicio elocuente que el legislador no considera incompatible los preceptos de ambos textos legales, pues en otro caso hubiera tenido buen cuidado de modificarlos en uno u otro sentido; cuarto, porque las expresiones legales son para algo, y cuando el legislador usa una, sus razones habrá tenido para ello, máxime si los preceptos referentes a los legados anotados no rozan, sino todo lo contrario, están de acuerdo con los principios del sistema inmobiliario español.

Por tanto, repetimos, como las disposiciones de la Ley especial

prevalecen sobre la general, no hay que buscar una fórmula de concordia entre los preceptos del Código civil y de la Ley Hipotecaria en lo que se refiere al orden en el pago de los legados de género o cantidad, ya que el artículo 887 de aquel Código hay que entenderlo, *sin perjuicio* de lo que para la eficacia de los legados anotados preceptúa la Ley Hipotecaria. Y siendo tan claros, explícitos y terminantes los preceptos de esta Ley, las dudas que pudiera ofrecer la doctrina del artículo 887 del Código civil, las disipa el artículo 608 del mismo cuerpo legal, que sitúa el problema en su verdadero terreno jurídico.

3.º *El artículo 44 de la Ley Hipotecaria, en relación con los números cuarto del 1.923 y segundo del 1.927 del Código civil: problemas que plantea.*

El artículo 44 de la Ley Hipotecaria está destinado, desde un principio, a señalar los efectos de las anotaciones preventivas de embargo y demás establecidas en los números segundo, tercero y cuarto del artículo 42 de la Ley. Pero así como la Ley Hipotecaria primitiva, con mejor o peor fortuna, determinó expresamente los efectos y alcance de las anotaciones de embargo, la reforma última, siguiendo el precedente de la anterior de 1909, dejaron el precepto en *blanco*, sin contenido propio, remitiéndose, para determinar la preferencia del acreedor anotante, a lo establecido en el Código civil, en su artículo 1.923, según la Ley vigente, y en este artículo y siguientes, según la Ley de 1909. De aquí que con relación a este particular, surge la anomalía, en contra de lo establecido en el artículo 608 del Código civil, de que el valor de un asiento hipotecario no lo determina según parece la legislación de este orden, sino otra distinta, y si se tiene en cuenta, además, que los preceptos civiles que tratan del asunto no brillan por su claridad, surgen serias dudas, las cuales serán objeto inmediato de este trabajo.

A) ¿Ha modificado el texto refundido de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 la doctrina del artículo 44 de la Ley Hipotecaria de 1909, sobre prelación de anotaciones de embargo?

La Ley Hipotecaria de 1909 se remitía para fijar los efectos de las anotaciones de embargo «...a lo establecido en los artículos 1.923 y siguientes del Código civil»; en cambio la Ley actual se refiere exclusivamente «...a lo establecido en el artículo 1.923 del Código ci-

vila, suprimiendo la locución «y siguientes». De aquí que según la expresión literal del artículo 44 de la Ley Hipotecaria, para apreciar el valor de los derechos anotados basta acudir exclusivamente a los dictados de dicho artículo 1.923, prescindiendo de los demás artículos del Código que con él tengan más o menos relación.

ROAN («Rev. de Derecho Privado», 1946, pág. 745) encuentra lógica la supresión, porque la preferencia con relación a determinados bienes inmuebles se establece en el artículo 1.923 y no en el 1.927. A nuestro entender, la modificación del texto legal carece trascendencia práctica :

a) Porque el artículo 1.923 se refiere a la clasificación de los créditos, y el 1.927 al orden del pago, que son cosas distintas. En efecto, cuando media una clasificación convencional o judicial de los créditos, se procede a su pago por el orden establecido según el artículo 1.286 de la Ley de Enjuiciamiento civil. En cambio, cuando esta previa clasificación no existe, los créditos se pagan por el orden que son reclamados, y cuando la reclamación tiene constancia registral, por el establecido en el número segundo del artículo 1.927 del Código civil.

b) Porque según regla de hermenéutica legal, cuando una Ley se remite a otra para señalar los efectos de una institución jurídica, por regla general hay que entender hecha la remisión no al precepto escuetamente citado por el legislador, sino a todos los demás de la misma Ley que con él tenga relación, con objeto de no destruir la unidad del sistema legislativo, y para que la interpretación lógica y sistemática tenga adecuado desarrollo

c) Porque si uno de los fines perseguidos por la última reforma de la Ley Hipotecaria, según la Exposición de Motivos de la propia Ley, fué la de «dar una más adecuada protección a los derechos inmobiliarios inscritos», mejorar y fortalecer, en una palabra, los efectos del Registro, tal finalidad resultaría truncada con la nueva redacción del artículo 44 de la Ley, por ser más fuerte la posición del anotante en la antigua que en la nueva Ley, y resultaría que el legislador hipotecario de 1944, a través de un *texto refundido* había restablecido la doctrina del artículo 44 de la primitiva Ley, que es la que aparece recogida en el número 4.º del artículo 1.923 del Código civil, en perjuicio de la sana doctrina hipotecaria del artículo 1.927, número 2.º, del mismo Código.

B) Inteligencia e interpretación de los artículos 1.923, número 4.º, y 1.927, número 2.º, del Código civil.

En el Título XVII, del Libro IV. del Código civil se contienen dos artículos fundamentales para nuestro estudio y en cuya solución armónica radica la clave de este trabajo. El Código civil, después de haber sentado en el número cuarto del artículo 1.923 que «los créditos preventivamente anotados en el Registro de la Propiedad, en virtud de mandamiento judicial, por embargos, secuestros, o ejecución de sentencias, sobre los bienes anotados —gozarán de preferencia— sólo en cuanto a créditos *posteriores*», agrega en el número segundo del artículo 1.927 que «si concurrieren dos o más créditos respecto a determinados inmuebles o derechos reales, se observará, en cuanto a su relativa prelación, las reglas siguientes: «...2.º Los hipotecarios y refaccionarios, anotados e inscritos, que se expresan en el núm. 3.º del citado artículo 1.923, y los comprendidos en el *número cuarto del mismo*, gozarán de prelación entre sí por el orden de antigüedad de las respectivas inscripciones o anotaciones en el Registro de la Propiedad».

La simple lectura de ambos preceptos del mismo cuerpo legal produce confusión en el ánimo del intérprete, llamando la atención que el artículo 1.923 se fija en los *créditos* para determinar la preferencia entre los que figuren anotados sobre una misma finca, mientras que el artículo 1.927 atiende a la fecha de las diferentes inscripciones y *anotaciones* para determinar la preferencia entre ellos; éste soluciona la colisión entre los créditos y derechos concurrentes sobre la finca embargada con arreglo al conocido principio hipotecario *prior tempore...* sin tener en cuenta para nada la antigüedad de los créditos; aquél, en cambio, soluciona la colisión con arreglo a los principios del derecho sustantivo; según el primero de dichos preceptos, las anotaciones de embargo no crean rango alguno de preferencia en favor del anotante, sobre todo cuando se refieren al pasado; según el segundo, las anotaciones de embargo crean un rango específico de preferencia en favor del anotante sobre todo lo inscrito o anotado con posterioridad, cualquiera que sea la fecha de constitución de los créditos o derechos... Ante esto, la divergencia entre ambos artículos parece evidente, discutiendo la doctrina cuál de dichas disposiciones debe de prevalecer, o si es posible encontrar una fórmula de armonía entre ellos, pero antes de abordar estos problemas vamos a exponer someramente la jurisprudencia del Tribunal

Supremo, la doctrina de la Dirección de los Registros y la opinión de algunos autores que se han ocupado del particular.

1.º *Doctrina del Tribunal Supremo.*

Si repasamos la jurisprudencia, nuestro más Alto Tribunal cuantas veces ha tenido ocasión de pronunciarse sobre los números cuarto y segundo de los artículos 1.923 y 1.927 del Código civil, invariablemente ha declarado que las anotaciones de embargo sólo conceden preferencia al crédito anotado sobre los créditos y actos dispositivos contraídos con posterioridad a la propia anotación, dando prioridad a la doctrina del primero sobre la del segundo de dichos preceptos, como resulta de las Sentencias, entre otras, de 23 de enero de 1899, 8 de junio de 1886, 25 de octubre de 1895, 5 de julio de 1917 y 15 de noviembre de 1925...

La doctrina del Supremo, que da preferencia a la prioridad *sustantiva* del artículo 1.923, número 4.º, sobre la hipotecaria del 1.927, número 2.º, ambos del Código civil, nos parece impecable, porque como hemos dicho y repetimos, cuando la colisión de los intereses en juego sobre una misma finca se ha hecho controvertible y polémica ante los Tribunales de Justicia, cuando la cuestión de preferencia se ha situado en el terreno de la controversia judicial ante la jurisdicción ordinaria en el juicio declarativo o de tercera correspondiente; cuando los terceros defienden sus derechos preferenciales en forma adecuada, la cuestión, a nuestro juicio, no ofrece duda: debe prevalecer la doctrina del artículo 1.923 sobre la del 1.927. Otra cosa sucederá cuando la cuestión queda circunscrita al campo hipotecario o meramente registral, y aun en el judicial, cuando la cuestión no tiene carácter contencioso.

2.º *Doctrina de la Dirección de los Registros.*

Aunque no conocemos ninguna Resolución en que nuestro ilustre Centro directivo haya abordado de frente el problema de la contradicción, más o menos aparente, entre los artículos 1.923 y 1.927 del Código civil, del espíritu que late en sus decisiones parece que sigue las orientaciones del Supremo, dando preferencia en el terreno re-

gistrar, único campo de su actividad (27), a la doctrina del primero sobre la del segundo de dichos preceptos, aunque en el caso que motivó la Resolución de 24 de junio de 1944 hizo prevalecer una anotación preventiva de embargo sobre una inscripción de dominio practicada con posterioridad a la anotación; pero en virtud de un título de fecha anterior a la misma, fundándose en que el tercer poseedor no había interpuesto en tiempo la correspondiente tercería de dominio.

Sin embargo, si hemos interpretado bien el criterio predominante de nuestro Centro directivo, no debe olvidarse que son distintas las posiciones jurídicas de Jueces y Registradores, como distintos son los campos en que desenvuelven sus respectivas actividades profesionales. La misión judicial es predominantemente contenciosa (28); en cambio el procedimiento registral, y con él la función calificadora, se asimila, como dice SANZ (29), a los actos de jurisdicción voluntaria, y el Registrador, decimos, no declara derecho: se limita a practicar asientos de los cuales surgen consecuencias jurídicas, que *a priori* vienen determinadas por la propia Ley Orgánica de la institución registral, sin perjuicio de la declaración de preferencia que puedan hacer los Tribunales a instancia de parte.

Una cosa es calificar la preferencia de la anotación, o afección de naturaleza privilegiada, según la Resolución de 3 de diciembre de 1925, que *grava* a la finca y a todos los que posteriormente hacen constar un derecho sobre ella, y otra es calificar la preferencia de los créditos anotados. En las anotaciones de embargo, como en las hipotecas, la preferencia viene determinada por la fecha del correspondiente asiento, por «gozar las anotaciones de embargo de las ventajas del principio de publicidad» (R. de 17 de diciembre de 1929), mientras no sea destruida por la resolución judicial dictada a instancia de parte legítima (30).

(27) La única finalidad de los recursos gubernativos es inscribir, suspender o denegar la operación registral solicitada, pero sin perjuicio del recurso judicial.

(28) Según el artículo primero de la Ley Orgánica, Poder Judicial.

(29) Ob. cit. T. II, pág. 150.

(30) Esto nos recuerda la correspondencia cruzada con un competente Notario sobre aplicación del artículo 773 del Código civil. Todos sabemos que el error en el nombre, apellidos o cualidades del heredero no vicia la institución cuando de otra manera pueda saberse ciertamente cuál sea la persona nombrada. Pero el problema radica, para nosotros los Registradores no en esta declaración de principio, sino en el procedimiento para

3.º *Opinión de los autores.*

Los tratadistas que hemos consultado resuelven generalmente la divergencia entre los citados artículos 1.923 y 1.927 del Código civil a favor de la doctrina contenida en el primero de dichos preceptos, con algunas variantes, que pasamos a exponer:

A) Para GALINDO y ESCOSURA (31), la regla segunda del artículo 1.927 del Código civil modifica esencialmente el artículo 44 de la Ley Hipotecaria que sólo concede preferencia al acreedor ejecutante sobre los créditos posteriores a la anotación, sin tener en cuenta para nada la antigüedad de los créditos, y ante tal antinomia, dice, como el artículo 44 de la Ley Hipotecaria estaba vigente en virtud de lo dispuesto en el artículo 608 del mismo Código, debía prevalecer en los *Tribunales* por ser más conforme con la naturaleza de las anotaciones preventivas.

Hay que tener en cuenta que GALINDO y ESCOSURA escribían sobre el artículo 44 de la Ley Hipotecaria primitiva que tenía contenido propio, coincidente con el número cuarto del artículo 1.923 del Código civil, y por consiguiente su interpretación era ajustada a los textos legales entonces vigentes. Y, además, hay que resaltar que al emplear la locución «... *debía prevalecer en los Tribunales*» no es aventurado pronosticar que tenía en cuenta el terreno en que se planteaba la discusión: cuando era ante los Tribunales debía prevalecer la doctrina del artículo 44 — hoy número cuarto del 1.923 del Código civil —, pero cuando la actuación era en el campo meramente registral, ¿qué norma debía de prevalecer?

B) En opinión de MORELL y TERRY (32), todos los créditos comprendidos en el número segundo del artículo 1.927 del Código civil se hallan al *mismo nivel*, no pudiendo sobreponerse los unos a los otros, sino que siempre, en principio, ha de atenderse al orden de antigüedad de las respectivas inscripciones o anotaciones en el Registro, porque el que al anotar o inscribir encuentra ya en ese Registro otra inscripción o anotación anterior sobre la misma finca, no puede menos de conocerla, y debe respetarla y sufrir el perjuicio que con

deshacer el error, que, salvo casos muy cualificados, escapa a nuestras atribuciones, cayendo dentro de la competencia de la autoridad judicial. Otra cosa sería si los Registradores pudiéramos instruir expedientes, como los que permite el artículo 326 del R. H. para la rectificación de errores del Registro.

(31) «Comentarios a la Ley Hipotecaria». Tercera edición. T. II, pág. 645.

(32) «Comentarios a la Ley Hipotecaria». T. III, pág. 90.

ella se le origine. Pero como el artículo 1.927 se halla escrito sobre la base de lo preceptuado en el 1.923, y cada crédito entra en el orden de preferencia con arreglo a la naturaleza que la Ley le tiene previamente asignada, y como la anotación anterior de un crédito no preferente al consignado en el asiento posterior actúa de *voz de alarma*, el titular del mismo enterado por ella del peligro que corre su crédito se apresurará a *reclamar* su efectividad y preferencia y la Ley entonces compara los derechos de uno y otro acreedor para determinar la preferencia.

De aquí que, a juicio de MORELL, la preferencia del artículo 1.923 sobre el 1.927, sólo se hace efectiva mediante la oportuna *reclamación*.

c) ROCA (33) y PUIG BRUTAU (34) armonizan los dos citados artículos del Código civil a base de esta distinción: a), si el crédito anterior no anotado, o anotado después, tiene carácter preferente conforme lo dispuesto en el artículo 1.923, se antepone prelativamente al crédito posterior anotado con anterioridad, prevaleciendo entonces la doctrina del número cuarto del citado artículo, si bien para la efectividad de esta preferencia (ROCA, nota en la pág. 486) es necesario que el titular del correspondiente derecho interponga en tiempo oportuno la tercería de mejor derecho; b), pero si se trata de un crédito (PUIG) que no tenga reconocido ningún género de preferencia, rige la regla del artículo 1.927, número segundo, del Código civil.

En consecuencia, a juicio de estos autores, la prelación establecida en el artículo 1.923 del Código civil, prevalece sobre la del artículo 1.927, pero esta preferencia sólo puede hacerse efectiva mediante la oportuna reclamación ante los Tribunales de Justicia, concediendo además la anotación rango al crédito anotado, frente a aquellos otros que no tenga reconocido ningún género de preferencia en el Derecho Civil.

D) MANRESA, en sus «Comentarios al Código civil», parece que sigue en las relaciones de los tan citados artículos la opinión de que el Registro «establece una concurrencia prelativa a *priori* por el orden de antigüedad de las respectivas anotaciones, sin que esto obste en lo más mínimo a la declaración de preferencia del crédito posteriormente anotado». Añadiendo (pág. 771) que en cuanto a los créditos hip-

(33) Ob. cit. T. III, pág. 472 a la 487.

(34) «Nueva Enciclopedia Jurídica Española.» Seix. Anotaciones de embargo.

tecarios, a los refaccionarios anotados o inscritos, y a los anotados preventivamente, el Código se ha atendido a las prescripciones relativas de la Ley Hipotecaria, *ante la cual gozan todos ellos de la misma* consideración, debiendo regirse en consecuencia, por la regla común derivada del principio fundamental en el régimen hipotecario, de la prioridad de la fecha en que se hagan constar en el Registro, por medio de su anotación o inscripción, el derecho del acreedor, sin cuyo requisito no puede producir efectos con relación a terceros (35).

E) En nuestra opinión, repitiendo lo que expusimos al tratar de las anotaciones preventivas de legados (apartado c) del epígrafe I), los artículos comentados, si bien con arreglo a la literalidad de sus textos son contradictorios, no son incompatibles entre sí, sino que ambos se complementan mutuamente porque examinan los hechos a que se refieren en campos y terrenos jurídico completamente distintos, como vamos a exponer.

Para hacer una síntesis armónica de ambos preceptos, deben separarse dos cuestiones distintas entre sí, aunque íntimamente relacionadas como partes de un todo: la clasificación y la prelación de créditos. La clasificación (arts. 1.921-25 del Código civil, principalmente) está destinada a distribuir los créditos reconocidos contra un mismo deudor en grupos para determinar el orden con que han de ser pagados, siendo actualmente aplicables las disposiciones del Código civil, no solamente a los concursos de acreedores, sino a las tercerías de mejor derecho y a cuantos juicios es necesario comparar créditos, por haber sido derogados los artículos contenidos sobre el particular en la Ley de Enjuiciamiento civil (Sentencias 23 de noviembre de 1895, 27 de mayo de 1918 .. y otras). La prelación (MANRESA) determina el orden de pago de los acreedores dentro de cada grupo.

La clasificación, repetimos, fija el orden de graduaciones de los créditos; la prelación atiende preferentemente al orden con que han de hacerse efectivos, y aunque esta prelación es una consecuencia de la clasificación anterior, ya que como dice el artículo 1.921 del Código civil «los créditos se clasificarán para su graduación y pago...», ratificando la doctrina del artículo 1.286 de la Ley de Enjuiciamiento civil; en cambio, cuando los créditos *no han sido previamente cla-*

(35). MANRESA, «Comentarios al Código civil», T. XII, edic. 1951, corregida por don LINO RODRÍGUEZ-ARIAS BUSTAMANTE.

sificados necesariamente hay que satisfacerlos por un orden y este orden, por lo que a nuestro asunto se refiere, no es otro que el señalado en el artículo 1.927, número 2.º, del Código civil.

Cuando se trata de la liquidación de todo un patrimonio, en los juicios universales de concurso de acreedores y quiebra, ningún pago puede realizarse antes de la graduación de los créditos, que se lleva a cabo en la Junta general de acreedores expresamente convocada al efecto (art. 1.266 de la Ley Procesal); pero una vez firmes los acuerdos sobre graduación de créditos, el pago se realiza por el orden establecido, según dispone el citado artículo 1.286 de la Ley de Enjuiciamiento civil. En cambio, cuando no se trata de la liquidación de todo un patrimonio, sino de una o algunas de sus piezas, a diferencia de lo que sucede en el derecho italiano, pueden estar o no clasificados los créditos concurrentes sobre la finca embargada; cuando los créditos han sido clasificados debidamente, por acuerdo de los interesados o por resolución judicial, clasificación que debe hacerse con arreglo a los principios recogidos en el artículo 1.923, entonces los créditos se hacen efectivos y se pagan por el orden fijado; pero cuando los créditos no han sido previamente clasificados, por no haberse promovido juicio sobre ello, la Ley, como consecuencia del sistema hipotecario español, no reconoce sobre bienes inmuebles, en perjuicio de terceros, más preferencia que la que nace de la prioridad de las inscripciones o anotaciones preventivas, que es lo que, en definitiva, dispone el artículo 1.927, número 2.º; del Código civil.

El Código civil respeta en el número 2.º del artículo 1.927 el sistema de privilegio de la legislación hipotecaria, en tanto en cuanto no se hallan clasificado debidamente los créditos por los interesados o por el Juez dentro del juicio universal, o particular (tercería), de concurso de acreedores. La graduación debidamente hecha dota al acreedor de un rango específico, frente a sus colitigantes, pero cuando dicha graduación, que fija la prelación, no ha tenido lugar, como en nuestro ordenamiento jurídico positivo no aparece recogida, que nosotros sepamos, la excepción de preferencia, sino que ésta, como todos los *derechos privilegiados* (recuérdese apartado A) de este epígrafe) se hace efectiva mediante el ejercicio de la correspondiente *acción* ante los Tribunales de Justicia, por el titular del correspondiente derecho, y como los créditos sobre una misma finca no pueden graduarse a espaldas de los interesados, de aquí el carácter supletorio del artículo 1.923 del citado Código. Este artículo se limita, pues, a fijar

las bases con arreglo a las cuales han de graduarse los créditos (estén o no anotados) para determinar el orden de pago (art. 1.291); el artículo 1.927, número 2.º, tiene como finalidad principal fijar el orden de pago de los créditos *no clasificados*, de acuerdo con la presunción legitimadora del Registro (Resolución de 17 de diciembre de 1929).

En consecuencia, cuando la cuestión se plantea en el terreno de la legislación hipotecaria (campo de actuación de los Registradores) o en el procedimiento de apremio simplemente, se atenderá para la preferencia la presunción derivada de la publicidad hipotecaria (art. 1.927, número 2.º). Cuando la cuestión se presenta en el puro terreno civil, se procederá con arreglo a los cánones del artículo 1.923, número 24.

O dicho de otra forma, cuando la cuestión de preferencia se plantea ante los Tribunales de Justicia, como la anotación no prejuzga preferencia frente a acreedores de fecha anterior a la anotación (R. de 27 de enero de 1890), los créditos en litigio se clasifican y pagan por el orden establecido en el artículo 1.923 del Código civil. Cuando la cuestión prelativa queda circunscrita al campo meramente registral, por no constar en el Registro haber surgido litigio entre los interesados, entonces el pago de los créditos debe verificarse con arreglo a la antigüedad de los respectivos asientos, provocándose la cancelación o purga de todo lo ingresado después, según resulta del artículo 233 del Reglamento Hipotecario, en relación con el número 2.º del 1.927, del Código civil, y disposiciones complementarias. Esta doctrina es la que aparece recogida en el Decreto decisorio de competencia de 13 de marzo de 1954.

Todo esto sin perjuicio de que la anotación crea rango sustantivo entre créditos anotados en distintas fechas cuando ninguno de ellos tiene reconocido privilegio por el Código civil o Leyes especiales, en el supuesto de que acudan separadamente a la ejecución.

4.º *Situación jurídica de los créditos personales de igual o simultáneo rango, en el procedimiento de apremio ordinario de la Ley de Enjuiciamiento civil. Examen del artículo 227 del Reglamento Hipotecario.*

Hasta ahora solamente nos hemos ocupado de los créditos anteriores y posteriores, preferentes y no preferentes al del ejecutante, por lo cual vamos a examinar los créditos del mismo rango, en su triple aspecto: sustantivo, procesal y registral.

A) *Posición del Código civil*

Según las disposiciones contenidas en el Título XVII, del Libro IV del Código civil (arts. 1.911 al 1.929), los créditos se dividen para su graduación y pago en tres grandes grupos: preferentes, no preferentes y de igual rango al del ejecutante. Los primeros, por aparecerles reconocido un privilegio sobre todo, o una cosa determinada (privilegio general o especial) del patrimonio del deudor, se anteponen para su cobro a los que no tengan reconocido ningún género de preferencia, según los artículos 1.923 y 1.928, entre otros, del Código civil. Los segundos, por carecer de privilegios, quedan propuestos para su cobro a los comprendidos en el primer grupo. Y los acreedores de igual rango (situación que puede darse entre los privilegiados) cobran a prorrata, o sea en proporción al crédito de cada uno, según la relación que exista entre los valores repartibles y los créditos comunes, según los números segundo *in fine* y tercero del artículo 1.929 del Código civil, en relación con el 1.925 del mismo cuerpo legal.

Como el artículo 227, nuevo en el vigente Reglamento Hipotecario, desarrollando el principio de subsistencia de cargas y gravámenes que inspira nuestro ordenamiento inmobiliario, ha dispuesto que «se considerarán preferentes a los efectos del artículo 131 de la Ley, las cargas y gravámenes simultáneos o del mismo rango que el crédito del actor», se plantea el problema de si este precepto ha modificado o no las normas del Código civil sobre créditos comunes. La contestación tiene que ser necesariamente negativa, aunque hay que reconocer, que en los procedimientos *singulares* de ejecución, cualquiera que sea la naturaleza, real o personal, de la acción ejercitada, las disposiciones del Código civil sobre créditos comunes resultan poco menos que inoperantes en virtud de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 134 de la Ley Hipotecaria. En cambio, en los juicios universales (concurso de acreedores y quiebra), la eficacia de las normas civiles sobre créditos comunes es plena y absoluta, a tenor de lo establecido en el artículo 1.290 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

B) *Posición de la Ley de Enjuiciamiento civil*

La vigente Ley Procesal, de acuerdo con el criterio del Código civil, disponía en su artículo 1.517, que cuando se hubiere despachado ejecución en virtud de títulos al portador con hipoteca inscrita sobre la finca vendida, si existieren otros títulos de igual derecho, se prorrateará entre ellos el valor líquido de la venta, entregándose al ejecutante a lo que le corresponda y depositándose la parte correspondiente a los demás títulos hasta su cancelación. Como esta disposición fué derogada expresamente por el artículo 155 de la Ley Hipotecaria del 1.909, y por la vigente, que considera las obligaciones hipotecarias emitidas en serie, no ejecutadas, como preferentes a los títulos del actor, actualmente en virtud de lo dispuesto en el artículo 133 de la Ley Hipotecaria, y del 227 de su Reglamento, ha asumido, en este punto, la legislación especial inmobiliaria el carácter de norma general, debido a la tendencia, según hemos dicho, de asimilar todos los procedimientos de apremio al judicial sumario del artículo 131 de la Ley. Y, por consiguiente, son aplicables, al apremio común, las particularidades del citado precepto reglamentario.

C) *Posición de la legislación hipotecaria.*

La vigente Ley Hipotecaria, como la anterior, no contiene disposición alguna de carácter general destinada a regular la ejecución de créditos hipotecarios de igual o simultáneo rango, limitándose a regular algunos supuestos especiales. Entre estas disposiciones especiales podemos citar las contenidas en los artículos 127, 135, 157 y 195; los tres primeros, referentes a la ejecución de créditos hipotecarios pagaderos en diferentes plazos, y el último destinado a la ejecución de hipotecas constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador. Todos estos preceptos coinciden en la común declaración de que la finca subastada se transmita al adquirente con la carga correspondiente a la parte de hipoteca no ejecutada, la cual quedaba subsistente, si bien el primero de los citados preceptos, cuando el procedimiento utilizado fuera el ejecutivo ordinario de la Ley de Enjuiciamiento civil, concede al comprador que no quisiere

la finca con la carga de la hipoteca que queda por satisfacer, el derecho de depositar su importe con los intereses que le correspondan, para que sea pagado el acreedor al vencimiento de los plazos pendientes. Aunque este derecho sólo resulta establecido para el procedimiento ejecutivo ordinario, no vemos razón alguna para que no pueda aplicarse al procedimiento judicial sumario de la Ley Hipotecaria.

Por la falta de regulación legal, con anterioridad al actual Reglamento Hipotecario, que ha resuelto el problema con carácter *general*, discutía la doctrina científica sobre la situación de los créditos del mismo rango, a través de estas soluciones: a), asimilar las cargas de igual rango a las preferentes, dejándolas subsistentes, sin destinarse a su extinción el precio del remate, o deduciéndolas en el trámite de liquidación de cargas, según el procedimiento utilizado y la forma en que hubiere sido anunciada la subasta; b), asimilarlas a las posteriores, cancelándolas, sin perjuicio de depositar el sobrante que resultare después de pagado el crédito del ejecutante; c), considerarlas de igual rango y por consiguiente prorratar el precio del remate entre los distintos acreedores, en proporción a los créditos de cada uno, entregando al ejecutante su parte y depositándose la de los demás en el establecimiento público destinado al efecto, y c), prohibir la ejecución separada de los distintos créditos del mismo rango. Algunas de estas soluciones fueron recogidas, más o menos explícitamente, por el Supremo y la Dirección de los Registros. La Resolución de 9 de diciembre de 1935, referente a la adjudicación de la finca hipotecada al cesionario de uno de los acreedores mancomunados en pago de su crédito, declaró que la norma diferencial entre cargas anteriores y posteriores a la que se ejecuta, se quiebra cuando los gravámenes hipotecarios son simultáneos o del mismo rango, por haber adquirido el puesto sin prelación entre sí en una especie de mancomunidad, y planteándose al ejecutar problemas que no tienen específica reglamentación procesal, sin que sea posible reconocer como criterio general en los casos de división subjetiva u objetiva de los créditos hipotecarios el establecido en el párrafo segundo del artículo 155 de la Ley. La de 16 de noviembre de 1917, revocando la nota del Registrador, declaró que podía cancelarse totalmente la hipoteca constituida a favor de varios acreedores, en procedimiento seguido por las reglas de la Ley procesal, consignando a disposición de los acreedores que no habían instado el procedimiento, el sobrante obtenido en la subasta después de pagado el actor. En este caso fué mejorada la postura hasta

cubrir la hipoteca. La Sentencia del T. S., fecha 10 de marzo de 1947. (*Revista de Derecho Privado*, 1948, pág. 51), referente a una hipoteca constituida a favor de dos acreedores, fundándose en el principio de indivisibilidad de las hipotecas, declaró que no era lícito al titular de una parte del crédito ejercitar la acción hipotecaria en su solo provecho, sobre toda la finca gravada, con independencia y separación de los otros partícipes, porque ambos acreedores integraban una forma de comunidad, y el ejercicio individual del derecho de cada uno de ellos se halla constreñido por la condición de no ocasionar lesión al derecho del otro, ni hacer imposible su ejercicio por desaparición de la cosa (36).

El artículo 227 del nuevo Reglamento Hipotecario ha venido a resolver estos problemas, declarando explícitamente, a los efectos del artículo 131 de la Ley, la prioridad de las cargas o gravámenes simultáneos o del mismo rango que el crédito del actor, y reconociendo implícitamente que cada acreedor puede ejercitar la acción ejecutiva correspondiente a su parte de crédito sin la concurrencia de los demás. Este precepto, como dice atinadamente LA RICA, «es aplicable no sólo en los procesos de ejecución sumaria establecidos en el artículo de la Ley, sino en todos aquellos en que se ejercite cualquier acción, hipotecaria, real o personal, que produzca la venta por vía de apremio de bienes inmuebles: pues el artículo 227 del Reglamento puntualiza que la norma que contiene está dictada a los efectos del artículo 131 de la Ley, que no pueden ser otros que los relativos a la subsistencia de las hipotecas y demás gravámenes anteriores o preferentes al crédito del ejecutante; y estas disposiciones las declara el artículo 133 aplicable a todos los casos de venta por vía de apremio de bienes inmuebles» (37).

En consecuencia, conforme al citado precepto, las cargas simultáneas, en la parte no ejecutada, se consideran preferentes a la del actor,

(36) Para LANA GARCÍA (en esta Revista, 1943, págs. 834 y ss.), los créditos simultáneos ocupan una posición intermedia que aconseja no equipararlos en absoluto ni a los preferentes ni a los posteriores: se asimilan a éstos, dice, en el sentido de verificar su cancelación total, y a los preferentes; pero en el sistema de la Ley de Enjuiciamiento civil, o sea en el de liquidación, pues al producirse la extinción total hay que atender a todos los acreedores (pág. 837). Y LÓPEZ TORRES (en esta Revista, 1943, página 181), asignaba a los créditos simultáneos «el porvenir fatalmente sombrío de los créditos posteriores». Lo escrito por estos autores es anterior a la última reforma hipotecaria.

(37) «Comentarios al nuevo Reglamento Hipotecario». T. primero, página 238.

cualquiera que sea el procedimiento de apremio utilizado para su efectividad, quedando subsistentes, y cancelándose el gravamen solamente en la parte correspondiente al crédito del ejecutante.

Pero si bien la inteligencia del principio contenido en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario, no presenta grandes dificultades, su aplicación a las anotaciones de embargo provoca algunos problemas de índole práctica, debido principalmente, a no resultar clara la fisonomía de las anotaciones de embargo en nuestro derecho positivo, a la forma independiente y sin conexión alguna entre sí, en que por regla general se tramitan los procedimientos de apremio que puedan existir sobre una misma finca, y a la distinta forma con que figuran en el Registro los créditos hipotecarios y los créditos asegurados con anotaciones de embargo: aquellos (los créditos hipotecarios) envuelven su actividad en tiempo y momentos distintos desde el punto de vista registral, pues en el Registro de la Propiedad consta no sólo la constitución (la inscripción de la hipoteca), sino también la ejecución de la misma (por la nota marginal de haberse expedido la certificación de cargas), una vez cumplida la *conditio juris* de que dependía la efectividad de la hipoteca; éstas (las anotaciones preventivas; solamente recogen la frase propiamente ejecutiva de la obligación, en el momento de reclamarse el cumplimiento de la obligación garantizada por dichos asientos, ya que la frase constitutiva, permanece ajena al Registro. De aquí, que prácticamente no es lo mismo la ejecución de un crédito hipotecario que la de un crédito simple. Pero, con referencia a las anotaciones de embargo, ¿qué son créditos simultáneos o del mismo rango?

Son créditos simultáneos o del mismo rango aquellos que siendo pluripersonales o independientes entre sí, no existe relación alguna de preferencia entre ellos. Por regla general, la igualdad de rango de los créditos se determina por la igualdad de la fecha de su constitución (38) y por no comprenderse en ninguno de los grupos preferenciales que señala la Ley (art. 1.925 del Código civil).

Pero, ¿a qué elemento hay que atender para determinar la igualdad o preferencia de los derechos inscritos o anotados sobre una finca? ¿Al crédito?, ¿al derecho que lo garantiza? Con respecto a las hipotecas, la cuestión aparece clara en nuestras leyes: la igualdad

(38) La fecha de cada crédito determina su orden, pero cuando constan en documentos privados hay que tener en cuenta lo dispuesto en los artículos 1.216 y 1.217 del Código civil.

o preferencia de las hipotecas constituídas sobre una finca se determina con arreglo al derecho real de hipoteca, teniendo en este sentido razón LACAL (39), cuando dice que la hipoteca no es accesoria del crédito, sino todo lo contrario: es la obligación la que se convierte en elemento accesorio y dependiente de la hipoteca. En cambio, tratándose de anotaciones de embargo, la cuestión se presenta más oscura, y aunque la mayoría de los tratadistas se fijan en el crédito para determinar el rango simultáneo o preferente de las anotaciones, para nosotros, de acuerdo con la posición que venimos defendiendo, desde el punto de vista registral, los créditos garantizados con anotaciones de embargo tendrán el rango (simultáneo o preferente) que corresponda al asiento de anotación, mientras no sea alterado por los interesados o por resolución de los Tribunales de Justicia. En definitiva, en los embargos, como en las hipotecas, se estará, no a la obligación garantizada, sino a la garantía misma para determinar, provisionalmente en las anotaciones, y definitivamente en las hipotecas, la igualdad o prioridad en rango de las obligaciones garantizadas con dichos asientos.

De aquí, que puede ocurrir: a), que se trate de una sola y única anotación en favor de varios acreedores (independientes o en régimen de mancomunidad), en cuyo caso surgen tantas anotaciones *simultáneas* como acreedores existan, si del título o mandamiento presentado no resulta otra cosa, tomándose la anotación a favor de todos ellos en la proporción que corresponda a la cuantía de sus créditos; b), que se trate de varias anotaciones sobre una misma finca, las cuales tendrán, en principio, el rango que corresponda a su fecha, a no ser que los interesados de común acuerdo o la autoridad judicial las consideren todas del mismo rango (40).

En el primer caso (una anotación con pluralidad de acreedores) puede ocurrir: 1.ª, que el apremio se haya seguido *conjuntamente* por todos los acreedores embargantes, en cuyo supuesto no hay pro-

(39) * *Revista de Derecho Privado*, 1949, págs. 925/36

(40) Aunque en la práctica es difícil que se den situaciones de esta clase, para nosotros es admisible la existencia de anotaciones (en plural) del mismo rango, bien porque presentados al mismo tiempo varios mandamientos de embargo contra una misma finca, los interesados, o en su defecto la autoridad judicial, en la forma establecida en el artículo 426 del Reglamento Hipotecario, hubieren convenido en que no se dé preferencia a ninguno de los asientos por considerarlos todos del mismo rango; o bien por acuerdo o resolución judicial posterior, celebrado para alterar el rango *hipotecario* de los derechos asegurados con las anotaciones.

blema, enajenada la finca se cancela en su totalidad el embargo practicado a favor de los acreedores: 2.º, que el apremio se haya incoado por uno o algunos de los acreedores, no por todos ellos (41), en cuyo supuesto, de conformidad con lo establecido en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario, la finca se enajena con la carga correspondiente a la anotación tomada en favor de los acreedores no ejecutantes, practicándose una cancelación parcial de la anotación, por haberse reducido el derecho anotado, a tenor de lo dispuesto en el artículo 80, número 2.º, de la Ley Hipotecaria, mediante la presentación del correspondiente mandamiento.

En el segundo caso (pluralidad de anotaciones del mismo rango) hay que subdistinguir: 1.º, cuando los distintos procedimientos de apremio se tramitan separadamente, como en cada uno de ellos constan las cargas y gravámenes que afectan a la finca embargada, por la certificación del Registro obrante en los autos, así como el carácter simultáneo o preferente de los distintos gravámenes, según el precepto reglamentario que examinamos la finca se enajena, lo mismo en el procedimiento sumario que en el ordinario de ejecución, con la carga correspondiente a los gravámenes de igual grado que el del ejecutante, deduciéndose su importe en el trámite de liquidación de cargas de la Ley de Enjuiciamiento civil, o sin deducción alguna —si la subasta se ha anunciado con la advertencia de la regla octava del artículo 131 de la Ley Hipotecaria—, cancelándose solamente las cargas o gravámenes posteriores al del ejecutante. Con arreglo a lo que antecede puede suceder, que como los distintos procedimientos de apremio no se comunican oficialmente entre sí, a no ser por iniciativa de los respectivos interesados, el titular del procedimiento de apremio que se encuentre en estado de tramitación más retrasado sale beneficiado con la tardanza, o que en todos o algunos de los procedimientos se hayan deducido los embargos practicados en los otros, surgiendo una situación análoga a la resuelta en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria. Para evitar estas anomalías, por analogía con lo dispuesto en el

(41) La Ley procesal distingue tres clases de embargos: preventivos, ejecutivos y en rebeldía. Los primeros han de ser ratificados en el juicio declarativo o ejecutivo que proceda en la forma señalada en el artículo 1.411 de la Ley de Enjuiciamiento civil; los segundos no necesitan ratificación, y los terceros llevan anejos la «prohibición absoluta de venderlos, gravarlos ni obligarlos», según el artículo 764 de dicha Ley. Y como quiera que cada uno de los acreedores, en las obligaciones múltiples o mancomunadas, pueden ejercitar su acción en la vía de apremio con independencia de los demás, no es difícil que se dé este caso en la práctica.

párrafo final de la regla segunda del artículo 175 del Reglamento Hipotecario, debía disponerse que cada Juzgado comunique a los demás la enajenación de la finca embargada en todos ellos, en el momento de quedar firme la adjudicación, sin perjuicio de hacerlo también cuando se acuerde librar el oportuno mandamiento para cancelar los asientos posteriores; 2.º, cuando los diferentes apremios se sustancian en un solo procedimiento, entonces nos encontramos en algunos de los casos expuestos en el párrafo anterior.

JUAN M.ª MAZUELOS
Registrador de la Propiedad

(Continuará).