

Anotaciones previstas en la Ley y Reglamento hipotecarios

Todos los que hemos vivido algo el Derecho inmobiliario sabemos que el artículo 42 de la Ley Hipotecaria tiene un número 10 que dice puede pedir anotación preventiva el que en cualquiera otro caso distinto a los de los anteriores números «tuviere derecho a exigirla, conforme a lo dispuesto en ésta o en otra Ley». La Ley anterior de 1909, que en este punto no fué afectada por reformas posteriores, en su artículo 42 tenía el número 10 de igual contenido que el de la presente. No así el artículo 42 de la Ley de 1869, en cuyo número 9.^º, que corresponde al 10 de las posteriores que quedan citadas, se dice «que puede pedir anotación preventiva el que en cualquiera otro caso tuviere derecho a exigirla, conforme a lo dispuesto en esta Ley». Y lo mismo exactamente decía en su número 9.^º la Ley de 1861. Luego tenemos que en el período de tiempo mediado entre las Leyes de 1861 y 1909, según los textos legales, no podían tomarse anotaciones si no se tenía derecho a exigirlas, conforme a la Ley Hipotecaria. Y, sin embargo, no era así: Anotaciones establecidas en otras Leyes tenían acceso al Registro, sin que ello contrariara dichos textos, pues Ley por Ley, todas tienen igual valor, y lo nuevo que establezca una posterior tiene que admitirse como adición o complemento de otra anterior, aunque ésta sea de una materia especial y aquélla sea objeto de materia distinta. Sírvannos de ejemplo las siguientes, entre otras muchas que puedan figurar en Leyes dispersas: La que el Juez puede ordenar, basado en el artículo 959 de la Ley de Enjuiciamiento civil, para evitar fraudes y abusos respecto a las fincas de un abintestato, pues esas medidas precautorias no las concebimos sino mediante una anotación. La anotación del último párrafo del

artículo 787 de la misma Ley, establecida en favor del que haya obtenido sentencia en rebeldía de su contrario. La que debe tomarse de la demanda de separación de bienes de los cónyuges, si recae sobre bienes inmuebles (art. 1.437 del C. c.). El artículo 4.^o de la Ley de Suspensión de Pagos de 26 de julio de 1922 ordena que la providencia en que se tenga por solicitada la declaración del estado de suspensión de pagos se anotará en el Registro de la Propiedad donde estén inscritos los bienes del suspenso; y también el artículo 17 de la misma Ley debe dar lugar a otra anotación, a virtud del mandamiento que ha de expedir el Juez al Registrador de la Propiedad, una vez aprobado el convenio de los acreedores con el suspenso. Se tomará anotación preventiva, conforme al artículo 91 de los Estatutos del Banco Hipotecario de España de 3 de noviembre de 1928, de la providencia en que el Juez acceda a la demanda de posesión interina y secuestro de la finca hipotecada solicitada por dicho Banco. La que establece el artículo 64 de la vigente Ley de Arrendamientos urbanos.

Pero no es nuestro propósito hacer una excursión sobre todo lo legislado en busca de anotaciones, cosa difícil siempre y hoy casi imposible, ante la facilidad con que se legisla o se decreta con fuerza de ley, y la facilidad con que igualmente se deroga. Por esto el Registrador de la Propiedad, en cada caso que se le pida u ordene una anotación no comprendida en la Ley Hipotecaria o su Reglamento, no tiene más remedio que consultar todo lo legislado sobre él para resolver acertadamente sobre su procedencia. Nuestro objeto se limita a una sucinta enunciación de las anotaciones establecidas en la Ley y Reglamento, sacadas de sus artículos, con cita de los mismos, que, caso necesario, se han de consultar, por si esta reunión de ellas en un artículo puede ser de alguna utilidad; bien entendido que de la caza que de ellas hemos hecho se ha procurado que no se escape ninguna.

ANOTACIONES DE LA LEY

1. Anotación de un título traslativo o declarativo de dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos (art. 17).
2. La del artículo 19, que es la misma del número 9.^o del artícu-

lo 42, o sea la que se toma de un título que tenga defecto subsanable.

3. Cuando el derecho que se transmite no está inscrito a favor del transferente ni de persona alguna y no se acredeite fuera inscribible con arreglo al artículo 205 de la Ley, a instancia del interesado se hará una anotación preventiva (art. 20, núm. 3.º).

4. Las prohibiciones de disponer o enajenar que deban su origen inmediato a alguna resolución judicial o administrativa serán objeto de una anotación preventiva para que consten en el Registro (art. 26).

5. Las que son objeto del artículo 42, en sus números del 1 al 9, que no se reproducen aquí por ser de más frecuente aplicación.

6. La que pueden obtener de su derecho los acreedores cuyos créditos consten en escritura pública o por sentencia firme, sobre las fincas que se hubieren adjudicado para pago de sus respectivos créditos, siempre que la soliciten dentro de los ciento ochenta días siguientes a la adjudicación, si no consta en el Registro el pago de aquéllos (art. 45, párrafo 2.º).

7. La anotación de que es objeto el derecho hereditario, cuando no se haga adjudicación especial a los herederos de bienes concretos, cuotas o partes indivisas de los mismos; y será solicitada por cualquiera que tenga derecho a la herencia o por quien acredeite un interés legítimo en el derecho anotado (art. 46 y núm. 6.º del 42).

8. La anotación de que puede ser objeto el derecho hereditario anotado, y a la que se puede llamar subanotación (art. 46, último párrafo).

9. La anotación que puede pedir el legatario de bienes inmuebles determinados o de créditos o pensiones consignados sobre ellos, la cual ha de recaer sobre esos mismos bienes y no sobre otros (art. 47).

10. La que puede pedir el legatario de género o cantidad por el valor de ésta, sobre cualesquiera bienes inmuebles de la herencia no legados especialmente a otros, siendo compatibles varias anotaciones de distintos legatarios sobre los mismos bienes (artículo 48).

11. La anotación que puede pedir, de haber solicitado inscripción, el heredero que, habiendo legatarios, quiera inscribir a

su favor los bienes de la herencia o anotar su derecho hereditario dentro de los ciento ochenta días siguientes a la muerte del testador (art. 49, párrafo 3.º).

12. La que puede pedir el legatario que no lo fuere de especie, y hubiere dejado transcurrir los dichos ciento ochenta días sin hacer uso de su derecho sobre los bienes de la herencia que subsistan en poder del heredero (art. 52).

13. La anotación que puede exigir el acreedor refaccionario sobre la finca refaccionada por las cantidades que de una vez o sucesivamente anticipare (art. 59).

14. La que puede solicitarse cuando se suspende la inscripción por defectos subsanables del título (art. 65, que es una repetición de la del núm. 2).

15. La anotación de demanda, que puede pedir el interesado a quien se le niega la inscripción de su título, de la que interponga ante los Tribunales para que se declare la validez del mismo (artículo 66).

16. Puede pedir anotación de su derecho el legatario de una pensión o renta periódica (art. 88).

17. Puede anotarse la demanda sobre bienes que por virtud de un pleito adquieran carácter litigioso (art. 107, núm. 9, si bien esta anotación puede considerarse comprendida en el núm. 1 del artículo 42).

18. Cuando el título presentado para practicar la inscripción de bienes de dote estimada a favor del marido no fuere suficiente para hacer la inscripción de la hipoteca a favor de la mujer, se suspenderán ambas inscripciones y de una y otra se tomará anotación preventiva (art. 171).

19. La que puede tomarse sobre los bienes del Registrador cuando la fianza no sea suficiente para responder de la indemnización que se le reclame (art. 309).

20. Las anotaciones preventivas que en 1 de julio de 1945 tengan dos o más años y menos de quince de fecha pueden ser objeto de una prórroga cuatrienal única dentro de los dos años siguientes. (No hemos conocido ningún caso de esta prórroga, que ya no puede darse porque pasó el 1 de julio de 1947; pero si se hubiera dado en algún Registro, como mientras dure la prórroga no puede darse por caducada la anotación, esa prórroga se habrá hecho constar

en el Registro por medio de otra anotación, bien a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, y siempre antes de haber caducado la anotación prorrogada.)

ANOTACIONES DEL REGLAMENTO

21. La anotación que ha de procurar tomarse, en su caso, a favor del Estado o Corporaciones civiles, cuando las autoridades decreten embargos o adjudicaciones de bienes inmuebles o derechos reales en expedientes gubernativos (art. 25).

22. Si después de enajenada una finca o de redimido un censo (por el Estado) y de otorgada la correspondiente escritura, se incoare expediente para que se rescinda o anule la venta o la rendición, la autoridad o funcionario que instruya el expediente pedirá anotación preventiva, suponemos que de dicha incoación (artículo 27).

23. Declarada la quiebra de una subasta por no haber pagado el comprador de una finca o derecho su precio en los plazos correspondientes, se anotará esta declaración (art. 28).

24. Cuando se trate de inscripciones de aprovechamientos de aguas públicas obtenidos mediante concesión administrativa y no se acompañe el certificado de estar inscritos en el correspondiente Registro administrativo, de los organizados por Real decreto de 12 de abril de 1901, podrá tomarse anotación preventiva por defecto subsanable (art. 69).

25. Cuando se trate de aprovechamientos de aguas públicas que hayan sido adquiridas por prescripción, se toma anotación preventiva del acta notarial acreditativa de los hechos que exige el artículo 70 del Reglamento, para que después de tomada pueda iniciarse el expediente del Real decreto de 7 de enero de 1927 (artículo 70).

26. Cuando en la inscripción de capitulaciones matrimoniales no se ha hecho constar en la escritura la fecha de la celebración del matrimonio, se podrá tomar anotación preventiva por defecto subsanable, que se convertirá en inscripción cuando se acredite aquella fecha (art. 80).

27. Para que los derechos legitimarios perjudiquen a terceros que adquieran a título oneroso los bienes hereditarios han de cons-

tar en el Registro, además de por otros medios, por anotación preventiva no cancelada (art. 86).

28. Tratándose de mención de derechos legitimarios puede pedirse anotación de la demanda, promovida por alguno de ellos, impugnando por insuficiente la asignación de bienes o la concreción de la garantía (art. 87).

29. No obstante lo dispuesto en el párrafo 2.º del artículo 20 de la Ley, se podrá tomar, a solicitud del presentante, anotación preventiva por defecto subsanable de los documentos en que se declare, transfiera, grave, modifique o extinga el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, en el caso de que la persona que otorgue el acto o contrato alegare en el documento presentado ser causahabiente del titular inscrito o resultare tal circunstancia del Registro y del referido documento (art. 103).

30. Procederá tomar anotación preventiva, como comprendida en el número 5.º del artículo 42 de la Ley, en los casos de suspensión de pagos, concurso o quiebra, previos los trámites establecidos en las pertinentes Leyes (art. 142).

31. En los casos de haberse tomado anotación de prohibición de enajenar sobre ciertos bienes o derechos, ella no será obstáculo para que sobre los mismos se tome otra anotación, siempre que se base en asientos vigentes anteriores al de dominio o derecho real objeto de la anotación de prohibición (art. 145).

32. En el caso anomalísimo de no existir índices en el Registro y se solicite una inscripción que requiera la consulta de ellos, se tomará anotación preventiva, de la que el Registrador dará cuenta inmediatamente a la Dirección General, bajo su responsabilidad (artículo 161).

33. Se toma anotación preventiva del documento por el que se pida una cancelación, si el mismo adolece de defecto subsanable; y si bien el artículo 162 no emplea la palabra anotación, en su espíritu se refiere a ella, tanto por la alusión que hace al artículo 96 de la Ley como porque la suspensión de una inscripción por defectos (aunque sea de cancelación) sólo da lugar a una anotación (art. 162).

34. Cuando en un mandamiento judicial o administrativo se ordena tomar anotación preventiva y no pueda efectuarse por defecto subsanable, se toma otra anotación, que se llama de sus-

pensión, que ha de solicitarse. No se solicita y se toma si se trata de embargos en causa criminal o en asunto que tenga el Estado un interés directo (arts. 164, 169 y 170).

35. Puede tomarse anotación preventiva siempre que se litigue sobre la ineficacia de alguna cancelación ofreciendo indemnizar los perjuicios que de ella puedan seguirse al demandado (art. 182).

36. Si el Registrador suspendiere la cancelación de una inscripción o anotación, por insuficiencia del documento presentado para ello o por dudar de la competencia del Juez o Tribunal que la haya ordenado, puede hacerlo constar así por medio de una anotación preventiva, si se solicitare (art. 200).

37. Como la anotación tomada por defectos subsanables del título (art. 96 de la Ley) puede prorrogarse en su duración hasta ciento ochenta días, caso de acordarlo así el Juez o Tribunal, esa prórroga se hace constar en el Registro por medio de otra anotación, siendo preciso para ello la presentación del mandamiento que la disponga antes de que haya caducado el primer plazo de sesenta días (art. 204).

38. Cuando en el procedimiento ejecutivo extrajudicial para hacer efectivos créditos hipotecarios se formule oposición en juicio declarativo con objeto de suspenderlo, la demanda que contenga la oposición ha de ser objeto de anotación preventiva antes de llegar a la subasta (art. 236).

39. El iniciador de un expediente de dominio que tenga por objeto la inmatriculación de finca puede pedir en el escrito que se libre mandamiento para la extensión de una anotación preventiva que acredite haberse incoado el procedimiento (art. 274).

40. Cuando se presente en el Registro testimonio del auto aprobatorio del expediente de dominio de fincas no catastradas o amillaradas a nombre de persona alguna, sin la nota o certificación de la Oficina correspondiente, acreditativa de que deberá tenerse en cuenta el expediente de dominio para practicar las rectificaciones procedentes en la época oportuna, hay que suspender la inscripción, pero puede tomarse anotación preventiva, si lo solicita el interesado (art. 276).

41. El Juez o Tribunal competente deberá ordenar tomar anotación preventiva de la demanda que en juicio declarativo interpongan los que se crean con derecho a los bienes o parte de

ellos que se hubieren inscrito con arreglo al artículo 205 de la Ley Hipotecaria (art. 298).

42. Cuando se trate de inmatricular fincas en virtud de títulos públicos y exista algún asiento contradictorio de dominio o posesión de finca o derecho cuya descripción coincida en algunos detalles con la contenida en el título que se pretenda inscribir, a instancia del interesado se podrá tomar anotación preventiva, ya que ha de suspenderse la inscripción que se haya solicitado (artículo 300).

43. Cuando las certificaciones de dominio expedidas por el Estado o Corporaciones estén en contradicción con algún asiento del Registro no cancelado, o coincidan las fincas que comprendan en algún detalle con otras fincas o derechos ya inscritos, no puede practicarse la inscripción, puesto que ha de suspenderse; pero se puede tomar anotación preventiva si la pide el interesado (artículo 306).

44. El titular de un derecho real impuesto sobre fincas ajenas no inscritas al presentar su título en el Registro pedirá anotación preventiva del mismo por falta de previa inscripción, la cual, una vez inscrito el dominio, se convertirá en inscripción definitiva del derecho real (art. 312).

45. Si se presentan al Diario al mismo tiempo dos títulos contradictorios relativos a una misma finca, y no contuvieren defecto que impida practicar la operación solicitada, se tomará anotación preventiva de ambos, explicando en cada una de ellas la razón de hacerlo así (art. 426).

46. Las anotaciones del número anterior caducarán al terminar el plazo de sesenta días de sus fechas, si dentro del mismo no acreditan los interesados haberse convenido sobre la preferencia de uno de los asientos, o no se interpone demanda para obtener la declaración de preferencia. En este caso, el demandante solicitará anotación preventiva de la demanda, solicitud que es forzosa, así como la anotación (art. 426).

47. Si el Registrador consultare a la Dirección cualquier duda que se le ofrezca sobre la inteligencia y ejecución de la Ley Hipotecaria y su Reglamento, y que sea relativa a la organización y funcionamiento del Registro, nunca consulta sobre materia de calificación, y cuya duda impida practicar cualquier asiento, ex-

tenderá anotación preventiva, que durará hasta la resolución de la consulta. Esta anotación puede llamarse de oficio, pues, sobre ser forzosa, no se devengan honorarios por ella (art. 481).

48. Puede haber casos de herencia o derecho hereditario en los que el párrafo 2.º de la primera disposición transitoria, haciendo una referencia al artículo 46 de la Ley, autoriza una anotación preventiva, que siempre es voluntaria.

Como habrá visto el lector, nada nuevo contiene este trabajo; sólo es un repaso dado a materia de todos conocida, que por vivirse poco gran parte de ella, se olvida mucho, razón por la cual no está de más recordarla alguna vez.

JUAN CHACÓN.

Registrador de la Propiedad, jubilado.

ESTUDIOS DE DERECHO HIPOTECARIO Y DERECHO CIVIL

POR

D. JERONIMO GONZALEZ Y MARTINEZ

Prólogo del Excmo. Sr. D. José Castán Tobeñas, Presidente del Tribunal Supremo.

Precio de la obra: 175 pesetas.

Publicados los tres tomos.

Envíos contra reembolso, con aumento de dos pesetas.

Los pedidos a Administración de

REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO

ALCALÁ, 16, 5.º, n.º 11 - MADRID