

## Efecto real absoluto de las anotaciones de embargo

Principio contrario al título que encabeza este trabajo lo defiende Ramos Folqués en el número 217 de esta Revista. El artículo no merece la calificación de derrotista, por cuanto su autor pone de relieve sus inquietudes al enfrentarse con el aspecto práctico del problema que plantea. Esperaba aquél que el Reglamento hipotecario pusiera las cosas en punto. Por tal razón, hemos diferido la exposición del tema. La posición que vamos a reproducir es peligrosa. Sienta dicho autor la conclusión de que tomadas dos anotaciones de embargo por créditos personales, la fecha de ingreso determina la prelación del cobro y que subastada la finca en los dos procedimientos, la prelación la tiene la adjudicación o venta que primero se inscribe.

Sirven de fundamento a dicho criterio las premisas siguientes: que la persecución del crédito supone vocación personal, de estimación económica que, o se convierte en derecho real a favor del actor si se le adjudica la finca, o provoca la creación del derecho real a favor de otro, y siendo dicha vocación indirecta no causa la cancelación de derechos posteriores; que lo que en tal supuesto ingresa en el Registro es un crédito personal; que el actor pide la condena al pago de una suma y se publique su solicitud a efectos prelativos; que el ingreso en el Registro de dichos derechos no altera su naturaleza y no pueden tener más asistencias legales que las que el Código civil les confiere; que la anotación solamente les da preferencia sobre los de igual naturaleza no anotados o anotados con posterioridad, pero nada más; y que si chocan con derechos reales anteriores a la fecha de la anotación, vencen éstos aunque se inscriban posteriormente.

En la ejecución de hipoteca la vocación es también de estimación económica, y el procedimiento termina igualmente con la adjudicación

de la finca al acreedor o la venta a otro. Al anotarse el embargo, en el Registro no ingresa nada por razón de tal operación, la anotación no quita ni pone rey, en razón de que su contenido se concreta al de la hipoteca y porque sus efectos se retrotraen a la fecha de la inscripción de ésta. La jurisprudencia hipotecaria califica la anotación de título superfluo aunque los bienes hipotecados hayan pasado a poder de tercero. Si éste ha sido requerido de pago, la omisión de la anotación de embargo no es obstaculizadora de la inscripción de la venta o de la adjudicación.

Si la acción ejercitada es la personal, lo que ingresa en el Registro es la garantía que supone el embargo, cuyos efectos empiezan el día de la anotación. Los créditos personales no ingresan ni pueden ingresar por cuanto la ley les cierra el acceso al Registro.

No se observa el menor detalle diferencial entre la ejecución fundada en hipoteca y la fundada en otro título ejecutivo. Si no se dicta sentencia de remate la ejecución no puede proseguirse; un tanto de diferencia existe a favor de la ejecución hipotecaria: que la anotación no garantiza nada. En el juicio ejecutivo también se pide una condena al pago de una cantidad.

La jurisprudencia hipotecaria (Res. 22 nov. 1929) declara que lo que ingresa en el Registro al anotarse el embargo es, en primer término, la limitación del poder dispositivo del deudor, que ya no podrá enajenar libremente la finca; y en segundo término, el poner de relieve frente a terceras personas la existencia de un procedimiento que grava con responsabilidades de orden hipotecario y amenaza con las resultas del mismo a futuros adquirentes; y en tercer término, el garantizar la continuación del procedimiento con el verdadero dueño sin temor a los cambios de titular o a la constitución posterior de gravámenes.

El artículo 44 de la Ley hipotecaria declara que el acreedor que obtenga anotación en los casos de los números 2 al 4 del 42, tendrá para el cobro la preferencia establecida en el 1.923 del Código civil.

Esta prelación no es excluyente de otros efectos en la anotación. Es uno de ellos, pero no el único. La redacción del precepto no deja el menor resquicio de entrada a la duda. El 1.923 del Código civil hace una quintuple clasificación de créditos que gozan de preferencia sobre determinados bienes; en el cuarto grupo figuran "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, y sólo en cuanto a créditos posteriores". Si la penúltima de dichas palabras fuese el pronombre personal "los", sería evidente que la prelación solamente intermediaba entre créditos personales; es de advertir que al no preceder a aquella palabra el artículo determinado "los" su contenido no es objeto de la limitación que produce el empleo del artículo, por lo tanto su alcance es de toda amplitud, no es posible hacer distinción de los créditos posteriores, atendiendo a su naturaleza real o personal. Por otra parte, el orden de la clasificación no supone preferencia de unos grupos con relación a otros. Esta aparece señalada en el artículo 1.927, en cuyo párrafo segundo se declara que la prelación entre créditos hipotecarios, refaccionarios y anotados, se dará partiendo de la antigüedad de la inscripción o anotación.

Esta interpretación del artículo 44 es el único medio que permite armonizarlo con el 71 de la Ley que permite la enajenación o gravamen de los bienes anotados, sin perjuicio del derecho del favorecido por la anotación; derecho que consiste en hacerse pago del crédito con el precio de la venta.

La anotación de embargo, si choca con derechos reales posteriores, los anula. En la última de las premisas que quedan reproducidas, el calificativo de posteriores se acepta en sentido gramatical; posterior es lo que fué o viene después de otra cosa; para el Registro, posterior es lo que se ha inscrito después de un asiento, porque el Registro no reconoce existencia de lo que no ingresó en él; allí se dice que los derechos reales de fecha anterior a la anotación triunfan de ella, aunque se inscriban con posterioridad. Si su rango deriva de la fecha del título sobre la inscripción. Si no se inscriben, no pueden invocarse frente a título inscrito, y si se inscriben, son posteriores a la anotación.

El último párrafo del artículo 38 y el 71 de la Ley permiten al acreedor proseguir la ejecución si el deudor vende la finca, demostración evidente de que la anotación tiene fuerza operante sobre el derecho real por excelencia. De este máximo efecto, forzosa y lógicamente, hay que llegar a la consecuencia de que la anotación tiene eficacia con relación a los derechos reales inscritos con posterioridad, cualquiera que sea la fecha del título de su constitución.

Ahora bien, no operando la hipoteca ni la anotación de embargo a modo de condición resolutoria expresa, porque este efecto es privativo de determinadas anotaciones de demanda, en el supuesto de doble ejecución y de correspondientes ventas, la inscripción de la venta articula-

da en el procedimiento no preferente obstaculiza la de la otra. Pero en virtud del efecto real de la hipoteca y de la anotación de embargo, el obstáculo puede removerse conforme a la regla segunda del artículo 175 del Reglamento que recogió la doctrina jurisprudencial, dictada en torno al debatido tema planteado por los tratadistas de si esa cancelación era procedente en los casos de ejecución de crédito personal, citada copiosamente en el penúltimo Considerando de la Resolución de 20 de mayo de 1944.

ALFREDO REZA,  
Registrador de la Propiedad.