

ANOTACIONES PREVENTIVAS DE EMBARGO

- ANOTACIÓN PREVENTIVA EMBARGO BIENES GANANCIALES/PRIVATIVOS
- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO Y HERENCIA YACENTE
- ANOTACIÓN DE EMBARGO Y CONCURSO DE ACREEDORES
- ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO EN RELACIÓN CON DETERMINADOS SUJETOS Y CIRCUNSTANCIAS SUBJETIVAS
- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO SOBRE DERECHO DE USUFRUCTO
- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO SOBRE ARRENDAMIENTOS INSCRITOS
- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO SOBRE DERECHOS DERIVADOS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO (LEASING)
- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO SOBRE DERECHO DE OPCIÓN
- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO SOBRE BIENES VENDIDOS CON PACTO DE RESERVA DE DOMINIO
- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO EN CASO DE VENTA CON PACTO DE RETROVENTA
- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO EN CASO DE RETRACTO LEGAL
- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO EN CASO DE CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA
- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO EN CASO DE SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA
- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO EN CASO DE PROHIBICIONES DE DISPONER
- ANOTACIÓN DE EMBARGO Y GASTOS PROPIEDAD HORIZONTAL (art. 9.1.e LPH)
- ANOTACIÓN DE EMBARGO Y PRIVILEGIOS SALARIALES (art. 32 ET)
- OTRAS ANOTACIONES DE EMBARGO

ANOTACIÓN PREVENTIVA EMBARGO **BIENES GANANCIALES/PRIVATIVOS**

- A) Vigencia del régimen económico matrimonial de gananciales (art. 144.1 y 2 RH).**
- B) Sociedad de gananciales disuelta y no liquidada (art. 144.4.1º RH).**
- C) Sociedad de gananciales disuelta y liquidada (art. 144.4.2º RH).**
- D) Vivienda habitual de la familia (art. 144.5 RH).**

ANOTACIÓN PREVENTIVA EMBARGO BIENES GANANCIALES/PRIVATIVOS

A) Vigencia del régimen económico matrimonial de gananciales (art. 144.1 y 2 RH).

Bienes gananciales –de cualquier clase que sean y con independencia del cónyuge adquirente- (**art. 144.1 RH**):

- demanda contra ambos cónyuges

- demanda contra uno de los cónyuges, NOTIFICANDO el embargo al no demandado (también aplicable a los extranjeros si su régimen es de comunidad, según RDGRN 21/01/2011),

Bienes privativos puros o por confesión (art. 144.2 RH): demanda contra el titular registral.

ANOTACIÓN PREVENTIVA EMBARGO BIENES GANANCIALES/PRIVATIVOS

B) Sociedad de gananciales disuelta y no liquidada (art. 144.4.1º RH)

- Demanda contra ambos cónyuges (o sus respectivos herederos):** anotación sobre la totalidad del bien.
- Demanda contra uno sólo de los cónyuges:** anotación en el folio registral de los bienes indicados en el mandamiento sobre la cuota global que le corresponda en la sociedad conyugal disuelta y no liquidada (no sobre la mitad del bien, ni sobre la cuota concreta que le correspondiere en dicho bien). RRDGRN 9 y 10/10/1988, entre otras.

ANOTACIÓN PREVENTIVA EMBARGO BIENES GANANCIALES/PRIVATIVOS

C) Sociedad de gananciales disuelta y liquidada (art. 144.4.2º RH)

- REGLA GENERAL:** demanda contra titular registral (principio de tracto sucesivo o continuo).

- EXCEPCIÓN:** es suficiente la **NOTIFICACIÓN** al cónyuge titular, siempre que:
 - el embargo haya sido trabado con anterioridad a la liquidación del régimen económico matrimonial (entiéndase con anterioridad a la fecha de la inscripción de la disolución del REM en el Registro Civil)
 - y el mandamiento indique expresamente la responsabilidad del bien por la deuda que motiva la ejecución.

ANOTACIÓN PREVENTIVA EMBARGO BIENES GANANCIALES/PRIVATIVOS

D) VIVIENDA HABITUAL DE LA FAMILIA (art. 144.5 RH).

NOTIFICACIÓN al cónyuge no-titular en cualquier REM, si del Registro resulta su condición de vivienda habitual.

SUPUESTO ESPECIAL: derecho de uso sobre vivienda habitual.

i) derecho de uso anterior a la traba del embargo e inscrito con anterioridad a la práctica de la anotación preventiva de embargo. Dos posturas:

A) GARCÍA GARCÍA, J.M.; LÓPEZ FRÍAS, A.:

- denegación de la anotación de embargo respecto al derecho de uso (salvo demanda dirigida también contra dicho usuario);

- notificación al usuario, en su caso (esto es, sólo en el supuesto de que el matrimonio no se haya disuelto y la demanda no se haya dirigido también contra dicho usuario).

B) JAREÑO GONZÁLEZ, A.; MANZANO FERNÁNDEZ, M.:

- la anotación de embargo recaerá sobre el pleno dominio del bien inmueble (aunque la demanda no se haya dirigido también contra el usuario);

- notificación al usuario, en todo caso (salvo que la demanda se haya dirigido también contra el mismo).

ii) derecho de uso posterior a la traba del embargo, si bien inscrito con anterioridad a la práctica de la anotación preventiva de embargo: se aplican las mismas soluciones previstas en el apartado anterior.

iii) derecho de uso posterior a la traba del embargo e inscrito con posterioridad a la práctica de la anotación preventiva de embargo: para inscribir la adjudicación bastará la notificación –o advertencia en nota al pie del título- practicada al cónyuge no ejecutado con carácter previo a la extensión de la anotación.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO Y HERENCIA YACENTE

REQUISITOS (RRDGRN 06/06/2011 y 09/07/2011):

- Que de la documentación judicial presentada resulte acreditado el fallecimiento del titular registral, así como su fecha (no obstante, si tal circunstancia no resulta del mandamiento judicial presentado al efecto, la misma podrá acreditarse mediante la **presentación del correspondiente certificado de defunción**).

- Que de la documentación judicial aportada resulte con claridad **si las deudas por las que se sigue el procedimiento son:**
 - a) **deudas del causante -titular registral-,**

 - b) **deudas de sus herederos,**

 - c) **o, incluso, deudas de la propia herencia yacente.**

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO Y HERENCIA YACENTE

A) DEUDAS DEL TITULAR REGISTRAL -CAUSANTE -:

▪ si el titular registral hubiera fallecido antes de iniciarse el procedimiento deberá acreditarse -por la autoridad judicial-:

▪ su fallecimiento

▪ y que la demanda se ha dirigido contra herederos determinados del mismo, expresando además las circunstancias de éstos -aunque sin necesidad de aportar título sucesorio-

En caso de que los herederos fueran indeterminados, la solución es la prevista en el apartado c) posterior.

▪ si el titular registral hubiera fallecido después de iniciado el procedimiento deberá acreditarse -por la autoridad judicial-:

▪ que la demanda se planteó contra dicho titular,

▪ que éste ha fallecido después de iniciado el proceso

▪ y que los trámites se han seguido con sus herederos por sucesión procesal conforme al art. 16 LEC.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO Y HERENCIA YACENTE

B) DEUDAS DE HEREDEROS CIERTOS Y DETERMINADOS DEL TITULAR REGISTRAL:
si el procedimiento se ha seguido por deudas de herederos ciertos y determinados del titular registral –y éste ha fallecido antes de iniciarse el mismo-, además del fallecimiento del titular registral, **deberá acreditarse por la autoridad judicial:**

- que la demanda se ha dirigido contra dichos herederos,
- indicando sus circunstancias personales
- y aportando el correspondiente título sucesorio que acredite su condición de herederos -testamento o declaración de herederos abintestato- y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad,

En este supuesto hay que tener en cuenta que la anotación preventiva de embargo por deudas del heredero sobre los bienes inscritos a favor del causante sólo podrá practicarse sobre los derechos que correspondan al heredero sobre la total masa hereditaria, no siendo posible la inscripción de la adjudicación de tales derechos hasta realizar la partición de la herencia -que es cuando esa cuota sobre el todo cederá su lugar a las titularidades singulares y concretas-, y ello de acuerdo con lo dispuesto por la DGRN en Resolución de 1 de diciembre de 2006.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO Y HERENCIA YACENTE

C) SIENDO LOS HEREDEROS INDETERMINADOS, que el procedimiento se haya seguido por **DEUDAS DEL CAUSANTE o de los propios HEREDEROS INDETERMINADOS –esto es, de la propia herencia yacente-**, en cuyo caso deberá acreditarse por la autoridad judicial:

- **bien que la demanda se ha dirigido contra algún llamado a la herencia que pueda actuar en interés de los demás** (siempre que de los documentos presentados resulte, asimismo, que el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente),
- **o bien, cuando el llamamiento sea genérico - dirigiéndose la demanda contra herederos ignorados-, que se ha nombrado un administrador judicial de la herencia.**

ANOTACIÓN DE EMBARGO Y CONCURSO DE ACREEDORES

❑ **CONCURSO** (surte sus efectos desde la fecha del auto de declaración de concurso –art. 21.2 LC-).

❑ **DISTINTOS SUPUESTOS:**

i) **Embargo trabado y anotación de embargo practicada con anterioridad a la fecha del auto judicial de declaración de concurso:** suspensión del procedimiento ejecutivo (no cabe expedir certificación de dominio y cargas, ni proceder a la cancelación de embargo sino a instancia Juez Concurso –arts. 8 y 55 LC-; en cambio, la prórroga de dicha anotación sería discutible, admitiendo su extensión la doctrina mayoritaria).

EXCEPCIÓN: podrán continuarse, **hasta la aprobación del plan de liquidación**, aquellos procedimientos administrativos de ejecución en los que se hubiere dictado providencia de apremio y las ejecuciones laborales en las que se hubieran embargado bienes del concursado, siempre que concurren dos requisitos:

- que ello haya tenido lugar con anterioridad a la fecha de declaración del concurso,
- y que los bienes objeto de embargo no resulten necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor concursado (circunstancia cuya apreciación corresponde al Juez del Concurso mediante la presentación de testimonio de resolución judicial firme –art. 55.1, 56.2 y 5 LC, RDRGN 07/06/2010-)

ii) **Embargo trabado con anterioridad al auto judicial de declaración de concurso, cuya anotación preventiva se plantea con posterioridad al mismo.** Dos posturas:

- No cabe la anotación, dado que el procedimiento ha quedado suspendido y se esta tramitando un procedimiento de ejecución universal (concurso de acreedores).
- O bien, cabe la práctica de la anotación con sujeción al procedimiento concursal.

iii) **Embargo trabado con posterioridad a la declaración de concurso, cuyo acceso al Registro se pretende con posterioridad al mismo:** no cabe la práctica de la anotación de embargo interesada.

ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO EN RELACIÓN CON DETERMINADOS SUJETOS Y CIRCUNSTANCIAS SUBJETIVAS

- ❑ **ADMINISTRACIÓN LOCAL:** Con arreglo al art. 8 de la Ley de Haciendas Locales, un Ayuntamiento carece de competencia para realizar actuaciones de recaudación ejecutiva respecto de bienes radicantes en otros municipios: en consecuencia pueden embargar fincas situadas fuera de su término municipal los servicios de Recaudación Ejecutiva de un Ayuntamiento, si bien para su realización forzosa y posterior adjudicación deben recabar el auxilio del órgano estatal o autonómico competente (siendo este extremo –esto es, la competencia del órgano administrativo que expide el documento– uno de aquéllos a los que se extiende la calificación registral de los documentos administrativos –art. 99 RH-).
- ❑ **COMUNIDAD DE BIENES:**
 - **Embargo judicial:** no se requiere notificación a los cotitulares del bien o derecho embargado.
 - **Embargo administrativo:**
 - A cotitulares para la práctica de la anotación de embargo, según GARCÍA GARCÍA - art. 76.3 RGR- (requisito cuya exigibilidad es discutida por algunos autores)
 - En cuanto a la notificación a los acreedores del deudor embargado -a que se refiere el art. 103.2 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social-, según GARCÍA GARCÍA no es requisito necesario para la práctica de la anotación preventiva pues carece de trascendencia a efectos registrales (otros autores, en cambio, sostienen la necesidad de acreditar también dicha notificación por imperativo del art. citado).
- ❑ **MENORES O INCAPACITADOS:** la anotación preventiva podrá practicarse cuando el procedimiento se haya dirigido contra su representante legal -o se halle debidamente asistido, en su caso- (art. 7.2 LEC).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO

SOBRE DERECHO DE USUFRUCTO

SUPUESTOS PARTICULARES:

i) Usufructo ganancial: mismas reglas establecidas en relación con la anotación preventiva de embargo sobre bienes gananciales.

ii) Usufructo conjunto y sucesivo:

- demanda dirigida **contra todos los usufructuarios**: anotable el embargo sobre la totalidad del derecho de usufructo;

- demanda dirigida sólo **contra alguno de los usufructuarios**: anotable el embargo sobre el derecho que corresponda al ejecutado, no siendo necesaria la notificación a los demás usufructuarios.

iii) Usufructo con facultad de disposición: es embargable dicho usufructo, si bien no quedará embargada la facultad de disposición yuxtapuesta al mismo (en caso de adjudicación, quedará extinguida dicha facultad de disposición –RIVAS TORRALBA-).

iv) Otros supuestos y figuras afines:

- no cabe embargar sólo el derecho de usufructo cuando el ejecutado es titular del pleno dominio (RIVAS TORRALBA);

- los derechos de uso y habitación son inembargables (art. 525 CC y 108.3º LH).

ADJUDICACIÓN: En caso de adjudicación, el adjudicatario adquirirá el derecho de usufructo en los términos y con el contenido que resulta de la inscripción que corresponda (por consiguiente, tratándose de un usufructo vitalicio, su plazo de duración concluirá al tiempo del fallecimiento del primitivo usufructuario sobre cuya vida quedó constituido, según STS de 27/11/2006 y RRDGRN de 21/12/2011 y 21/02/2012).

EXTINCIÓN USUFRUCTO: La extinción del usufructo sólo determinará la cancelación de la anotación preventiva de embargo cuando la misma tenga lugar por hechos ajenos a la voluntad del usufructuario -art. 175.1 RH y RGDRN de 21/02/2012- (no se cancelará, por tanto, en caso de consolidación del usufructo con la nuda propiedad).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO

SOBRE ARRENDAMIENTOS INSCRITOS

- ❑ **ARRENDAMIENTOS NO SUJETOS A LEGISLACION ESPECIAL:** son transmisibles y, por tanto, embargables (artículo 1112 CC).

- ❑ **ARRENDAMIENTOS URBANOS (Ley 29/1994, de 24 de noviembre):**
 - i) Arrendamiento de vivienda sujeto a la LAU 1994 → inalienable e inembargable, pues su cesión requiere el consentimiento escrito del arrendador –art. 8 LAU- (no obstante, algunos autores admiten la práctica de anotación de embargo de los derechos del arrendatario y, en su caso, la inscripción de la adjudicación, sin perjuicio de la facultad de resolución por cesión incontestada que ostentaría el arrendador conforme al art. 27.2.c LAU –y ello en la medida que tal posibilidad no se prohíbe expresamente en la vigente LAU 1994, a diferencia de la LAU 1964-).
 - ii) Arrendamiento para uso distinto del de vivienda:
 - cuando en la finca arrendada no se ejerza una actividad empresarial o profesional, la solución es la misma que en el caso de arrendamiento de vivienda, conforme al art. 35 LAU (salvo disposición de las partes en sentido contrario –art. 4.3 LAU-);
 - cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional: el arrendamiento es susceptible de cesión y, por tanto embargable, bastando la notificación fehaciente de dicha cesión al arrendador -en caso contrario, el arrendador podría instar la resolución del contrato, conforme a los arts. 32 y 35 LAU y salvo disposición de las partes en contra- (también es embargable el derecho de traspaso de local de negocio –DT 3ª y TRLAU 1964-, según RDGRN de 18/10/2005).

- ❑ **ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS (Ley 49/2003, de 26 de noviembre):** inalienable e inembargable, pues su cesión requiere el consentimiento expreso del arrendador –art. 23 LAR- (no obstante, podría aplicarse la misma solución prevista para el caso de arrendamiento de vivienda sujeto a la LAU, sin perjuicio de la facultad de resolución del arrendador conforme al art. 25.d LAR).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO SOBRE DERECHOS DERIVADOS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO (LEASING)

❑ **DERECHOS DEL ARRENDADOR FINANCIERO** (cuya posición similar a la del nudo propietario, según Rueda Pérez): **son embargables**. Dos opciones:

- si el arrendatario financiero ejercita la facultad potestativa de adquisición: se cancelará la anotación preventiva, previa consignación del precio residual satisfecho (por analogía, RDGRN de 28 de septiembre de 1982);

- si el arrendatario financiero no ejercita la facultad potestativa de adquisición o en caso de resolución judicial o convencional del arrendamiento financiero: el embargo pasará a recaer sobre el bien arrendado.

❑ **DERECHOS DEL ARRENDATARIO FINANCIERO**:

- Son embargables (dada su transmisibilidad reconocida por RDGRN de 26/10/1998).
- No cabe el embargo «exclusivamente» del derecho de opción de compra, sino del completo derecho de arrendamiento financiero con opción de compra (pues la naturaleza del derecho impide que pueda existir este derecho de opción de forma independiente o desvinculado de la completa posición jurídica que ostenta el arrendatario).
- Cabe distinguir:
 - si el arrendatario financiero ejercita la facultad potestativa de adquisición: la anotación preventiva pasará a recaer sobre el bien adquirido;
 - si el arrendatario financiero no ejercita la facultad potestativa de adquisición o en caso de resolución judicial o convencional del arrendamiento financiero: no es posible la cancelación de la anotación de embargo sin previo consentimiento del acreedor embargante, resolución judicial dictada en procedimiento en que este último haya sido parte o mandamiento de cancelación expedido por la autoridad judicial que ordenó la práctica de la anotación (arts. 82 y 83 LH; RRDGRN 15, 16 y 17/06/1998, 2/07/1999).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO SOBRE DERECHO DE OPCIÓN

- ❑ **DERECHOS DEL CONCEDENTE** (esto es, el dominio del inmueble limitado por la opción de compra concedida): el concedente puede realizar actos dispositivos sobre el inmueble -por lo que el mismo será susceptible de embargo-, si bien los adquirentes quedarán sujetos al posible ejercicio del derecho de opción -que surtirá efectos erga omnes-. **Dos posibilidades:**
 - si se ejercita el derecho de opción de compra: se inscribirá el pleno dominio del inmueble a favor del optante y se cancelará la anotación preventiva practicada con posterioridad a la misma, previa consignación del precio satisfecho -RDGRN de 28 de septiembre de 1982-;
 - si no se ejercita el derecho de opción de compra: el embargo pasará a recaer sobre el pleno dominio del inmueble.

- ❑ **DERECHO DE OPCIÓN**: es discutible su transmisibilidad sin consentimiento del concedente. En caso o en los casos en que se admita la misma, será susceptible de embargo; dos posibles supuestos:
 - si el optante ejercita dicho derecho: la anotación preventiva pasará a recaer sobre el pleno dominio del bien adquirido;
 - si el optante no ejercita su derecho: una vez cancelado por caducidad, será posible proceder a la cancelación de la anotación de embargo practicada sobre la misma sin necesidad de consentimiento ni mandamiento judicial al efecto -art. 177 RH- (en otro caso, sólo cabra su cancelación conforme a los arts. 82 y 83 LH).

- ❑ **TRANSMISIÓN DEL DERECHO DE OPCIÓN**: en los supuestos en que sea admisible, llevará consigo el mantenimiento de la prioridad registral derivada de la inscripción de la opción -arts. 1212 y 1528 CC y, por analogía, 149.3 LH- (GÓMEZ GALLIGO).

- ❑ **PRÓRROGA DEL DERECHO DE OPCIÓN**: carece de carácter retroactivo, por lo que dicha prórroga no podrá hacerse valer frente a terceros adquirentes que hayan registrado sus derechos con anterioridad a la consignación registral de tal modificación (RDGRN de 30 de septiembre de 1987).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO SOBRE BIENES VENDIDOS CON PACTO DE RESERVA DE DOMINIO

❑ CARACTERES y EFECTOS (STS 16 de julio de 1993):

- ✓ El vendedor no transmite el dominio definitivo al comprador hasta la completa satisfacción del precio pactado (careciendo no obstante de poder de disposición sobre el bien en tanto el comprador no incumpla su obligación y revierta el pleno dominio del bien en su favor).
- ✓ El comprador adquiere el bien con restricciones dispositivas en tanto no satisfaga la totalidad del precio (momento en que adquirirá el dominio definitivo, automáticamente, por ministerio de la ley y sin necesidad de declaración alguna al efecto).
- ✓ A ambos les asiste la facultad de ejercitar con éxito la tercería de dominio en caso de ejecución llevada a cabo por terceros frente a la otra parte.

❑ EN TANTO SUBSISTA DICHA SITUACIÓN DE PENDENCIA:

- No será susceptible de embargo el bien concreto de que se trate (CACHÓN CADENAS).
- Solo cabrá la traba del embargo:
 - **sobre el “dominio reservado” o conjunto de derechos y facultades que corresponden al vendedor sobre la cosa vendida con pacto de reserva de dominio** (esto es, el derecho a recuperar el pleno dominio del bien en caso de incumplimiento por parte del comprador, la posibilidad de ejercitar la acción reivindicatoria o la tercería de dominio), sin que tal embargo afecte en nada al derecho del comprador;
 - **o bien, sobre el conjunto de derechos y facultades que corresponden al comprador sobre la cosa vendida con pacto de reserva de dominio** (esto es, el derecho eventual y futuro del comprador a adquirir la cosa, una vez satisfecho su precio).

❑ CONCLUIDA DICHA SITUACIÓN DE PENDENCIA:

- el embargo pasará a recaer sobre el pleno dominio del bien
- o el derecho embargado quedará extinguido, defendiendo algunos autores –RIVAS TORRALBA- la cancelación de la anotación sin necesidad de mandamiento judicial al efecto y con posterior comunicación a la autoridad judicial -por analogía, Instrucción DGRN 03/09/2002- (no obstante, también puede sostenerse la subsistencia de la anotación –que, no obstante, quedaría vacía de contenido- en tanto no se ordene su cancelación por la autoridad judicial competente conforme al art. 83 LH).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO EN CASO DE VENTA CON PACTO DE RETROVENTA

❑ ANOTACIÓN PREVENTIVA EMBARGO SOBRE BIEN TRANSMITIDO CON PACTO DE RETROVENTA:

- ✓ Si el vendedor no ejercita su derecho, el comprador adquirirá irrevocablemente el dominio de la cosa vendida -1509 CC-: en tal caso, subsistirá la anotación preventiva de embargo practicada sobre el inmueble.
- ✓ Si el vendedor ejercita su derecho en los términos previstos en los art. 1507 y 1518 CC, recobrará el bien libre de cargas y gravámenes (arts. 1520 CC y 37 LH): en tal caso, se procederá a la cancelación de la anotación de embargo sobre el bien
 - sin necesidad de mandamiento judicial al efecto,
 - comunicando tal cancelación a la autoridad judicial
 - y previa consignación del importe pactado para el ejercicio del retracto si de los Libros del Registro resulta que la existencia de dicha traba fue notificada al vendedor (RIVAS TORRALBA).

❑ ANOTACIÓN PREVENTIVA EMBARGO SOBRE DERECHO A RETRAER (“RETRACTO CONVENCIONAL”):

- ✓ Si el vendedor ejercita su derecho a retraer en los términos legalmente previstos: el embargo no solo subsistirá sino que además pasará a recaer sobre el pleno dominio del bien retraído (por analogía, art. 107.8º.II LH).
- ✓ Si el vendedor no ejercita su derecho a retraer en los términos legalmente previstos, dicho derecho quedará extinguido; dos posturas en torno a los requisitos necesarios para la cancelación de la anotación de embargo:
 - bien mediante mandamiento judicial al efecto –pese a que la anotación quedaría vacía de contenido- (art. 83 LH);
 - o bien, sin necesidad de mandamiento judicial al efecto, comunicando tal cancelación a la autoridad judicial y sin necesidad de consignación alguna –puesto que no hay que satisfacer ninguna cantidad en este caso-.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO EN CASO DE RETRACTO LEGAL

- ❑ Si el retrayente no ejercita su derecho, subsistirá la anotación preventiva de embargo practicada sobre el inmueble con posterioridad a la adquisición realizada.

- ❑ Si el retrayente ejercita su derecho, se procederá a la cancelación de la anotación de embargo practicada con posterioridad a la adquisición que sirve de fundamento a dicho retracto legal (art. 37.3 LH)
 - sin necesidad de mandamiento judicial al efecto,
 - comunicando tal cancelación a la autoridad judicial
 - y previa consignación del importe correspondiente si de los Libros del Registro resulta que la existencia de dicha traba fue notificada al retrayente (RIVAS TORRALBA).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO EN CASO DE CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA

TITULAR CUYO BIEN SE HALLA SUJETO A CONDICIÓN RESOLUTORIA:

- Conditio pendet (pendiente la condición): será susceptible de embargo el derecho que le corresponda, si bien con sujeción a la condición resolutoria expresa estipulada.
- Conditio existit (cumplida la condición resolutoria): se cancelarán los derechos inscritos o anotados con posterioridad a la misma, en los términos que resultan del art. 175.6 RH.
- Conditio deficit (incumplida la condición resolutoria): subsistirá el embargo trabado, si bien libre de la condición resolutoria incumplida.

PERSONA A CUYO FAVOR SE HA REFLEJADO LA CONDICIÓN RESOLUTORIA:

- Conditio pendet (pendiente la condición): será susceptible de embargo el conjunto de derechos que le correspondan sobre el bien en caso de cumplimiento de dicha condición resolutoria (ello ha de resultar claramente del mandamiento judicial, no siendo posible la práctica de anotación de embargo en caso de que el embargo se trabe únicamente sobre la condición resolutoria o sobre el derecho de crédito que motivó la misma).
- Conditio existit (cumplida la condición resolutoria): el embargo pasará a recaer sobre el pleno dominio o derecho recayente sobre el bien de que se trate.
- Conditio deficit (incumplida la condición resolutoria): el derecho embargado quedará extinguido, siendo preciso mandamiento judicial para su cancelación.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO EN CASO DE SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA

❑ DERECHOS DEL FIDUCIARIO:

- ✓ Cabe la práctica de anotación preventiva de embargo subsistiendo el gravamen fideicomisario.
- ✓ Cabe la adjudicación del bien como consecuencia del embargo trabado, si bien el adjudicatario lo adquirirá con subsistencia del gravamen fideicomisario (excepción: en el fideicomiso de residuo el bien se adquirirá libre de cargas).

❑ DERECHOS DEL FIDEICOMISARIO:

- ✓ Fideicomiso puro o a término: puede practicarse anotación preventiva de embargo sobre los derechos que correspondan al fideicomisario (pues adquiere derecho a la sucesión desde el fallecimiento del causante, conforme al art. 784 CC).
- ✓ Fideicomiso condicional: puede plantearse la práctica de anotación preventiva de embargo sobre los derechos que correspondan al fideicomisario en caso de cumplimiento de la condición (pues no adquiere derecho a la sucesión sino desde el cumplimiento de la condición, aunque sobreviva al causante, conforme al art. 759 CC),
- ✓ Fideicomiso de residuo: se discute su naturaleza jurídica:
 - ✓ si se sigue la tesis del TS que considera que se trata de una sustitución condicional (siendo la condición el hecho de que queden bienes al tiempo de deferirse el fideicomiso a favor del fideicomisario), puede practicarse la anotación de embargo en la forma prevista en el apartado anterior respecto al fideicomiso condicional;
 - ✓ si se sigue la tesis de la DGRN (Res. 27/10/2004) según la cual se trataría de una sustitución pura, cabría la práctica de anotación preventiva de embargo en los términos previstos para el fideicomiso puro o a término.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO EN CASO DE PROHIBICIONES DE DISPONER

- ❑ **PROHIBICIONES DE DISPONER LEGALES (art. 26.1 LH):** la posibilidad de practicar anotación preventiva de embargo y, en su caso, la posterior inscripción de la adjudicación derivada de la misma –siempre con sujeción a la indicada prohibición- dependerá de la finalidad de la prohibición de disponer y del interés protegido (la regla general es que pueda practicarse la anotación y, en su caso, inscribirse la adjudicación con sujeción a la prohibición de disponer correspondiente –p.ej. en materia de VPO-).

- ❑ **PROHIBICIONES DE DISPONER JUDICIALES O ADMINISTRATIVAS (art. 26.2 LH):** la práctica de anotación preventiva de embargo y, en su caso, la posterior inscripción de la adjudicación derivada de la misma dependerá de la prohibición de disponer de que se trate (la regla general es que pueda practicarse la anotación –salvo norma en contrario- y la imposibilidad de inscribir la adjudicación en tanto subsista la prohibición de disponer correspondiente).

- ❑ **PROHIBICIONES DE DISPONER VOLUNTARIAS:**
 - en actos de disposición a título gratuito (art. 26.3 LH): será posible la práctica de la anotación de embargo y la inscripción, en su caso, de la adjudicación correspondiente con sujeción a la prohibición de disponer estipulada -salvo que la misma obedezca a circunstancias peculiares y específicas del ejecutado- (otras figuras afines: en caso de reserva de la facultad de disponer, ésta subsistirá en caso de adjudicación; en caso de que la disposición se sujete al previo consentimiento de otra persona, dicha limitación desaparecerá al inscribir la adjudicación);
 - en actos de disposición a título oneroso: dichas prohibiciones de disponer no acceden al Registro (art. 27 LH), por lo que será posible la práctica de la anotación de embargo y, en su caso, la inscripción de la adjudicación sin ninguna limitación adicional.

ANOTACIÓN DE EMBARGO Y GASTOS PROPIEDAD HORIZONTAL (art. 9.1.e LPH)

- ❑ **NATURALEZA JURÍDICA:** afección real que recae sobre el piso o local (RDGRN 09/02/1987).
- ❑ **MECANISMOS DE PROTECCIÓN:**
 - Procedimiento declarativo:
 - ✓ **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA** (RDGRN 15/12/1999).
 - ✓ **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO PREVENTIVO.**
 - Procedimiento de ejecución: **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO.**
- ❑ **CARÁCTER PREFERENTE:** En todos los casos, para que la anotación preventiva goce de PREFERENCIA será preciso:
 - Que el procedimiento se dirija no sólo contra el titular registral, sino también contra todos los titulares de derechos y cargas inscritos o anotados con anterioridad a la anotación (RDGRN 26/12/1999) –algunos autores sostienen la suficiencia de la mera notificación, por analogía con la RDGRN 22/11/1988-.
 - Que se acredite que la reclamación recae sobre los gastos correspondientes a la parte vencida de la anualidad en curso y del año natural inmediatamente anterior computados desde la fecha de interposición de la demanda (en caso contrario o por el exceso, la anotación carecería de preferencia respecto de derechos y cargas anteriores).
- ❑ **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS:** carece de personalidad jurídica propia, si bien puede ser demandante y demandada (en este último caso, no cabe anotación preventiva de embargo sobre elementos privativos si no son demandados sus titulares registrales).

ANOTACIÓN DE EMBARGO Y PRIVILEGIOS

SALARIALES (art. 32 ET)

- ❑ NATURALEZA JURÍDICA: preferencia legal de cobro (RDGRN 03/04/1998).
- ❑ PRIORIDAD REGISTRAL: la anotación preventiva de embargo gozará del rango registral que le sea propio.
- ❑ PREFERENCIA SUSTANTIVA:
 - Eficacia ofensiva del crédito salarial: para la cancelación de derechos y cargas anteriores a la correspondiente anotación de embargo será precisa, al menos, notificación a sus titulares y, en caso de oposición de los mismos, resolución judicial dictada al efecto en procedimiento declarativo en que los mismos hayan sido parte (RDGRN 29/04/1988).
 - Eficacia defensiva del crédito salarial: deberá ejercitarse en el seno del procedimiento que corresponda, a través de una tercería de mejor derecho (RDGRN 22/11/1988).

OTRAS ANOTACIONES DE EMBARGO

❑ **AFECCIONES URBANISTICAS (art. 19 RD 1093/1997)**: la anotación practicada surtirá sus efectos frente a los titulares de derechos y cargas –anteriores y posteriores- existentes sobre el inmueble gravado siempre que:

- la afección se halle vigente en la fecha en que se practicó el asiento de presentación correspondiente,
- del mandamiento resulte la vinculación del procedimiento de ejecución con la misma,
- y se haya notificado dicho procedimiento a los titulares de derechos y cargas que puedan resultar cancelados.

Excepción: en todo caso subsistirán los créditos tributarios a favor del Estado a que se refiere el art. 73 LGT (aquéllos que gravan los bienes inmuebles por la cuota correspondiente a la anualidad en curso y al año natural anterior), así como frente a aquéllos otros créditos vencidos e insatisfechos que hubieran sido anotados preventivamente en favor del Estado con anterioridad a dicha afección.

❑ **AFECCIONES FISCALES**: la anotación practicada surtirá sus efectos frente a los titulares de derechos y cargas posteriores existentes sobre el inmueble gravado, siempre que:

- dicha afección se halle vigente en la fecha en que se practicó el asiento de presentación correspondiente,
- del mandamiento resulte la vinculación del procedimiento de ejecución con la deuda que motivó dicha afección,
- y se haya notificado dicho procedimiento a los titulares de derechos y cargas que puedan resultar cancelados.

OTRAS ANOTACIONES DE EMBARGO

- ❑ **EJECUCIÓN ORDINARIA DE HIPOTECA:** puede instarse la práctica de anotación preventiva de embargo así como la extensión de nota marginal de expedición de certificación al margen de la hipoteca ejecutada, siempre que del mandamiento resulte tal vinculación. De este modo:
 - la preferencia vendrá determinada por la inscripción de hipoteca hasta el importe máximo de responsabilidad hipotecaria garantizado por cada uno de los conceptos;
 - en cuanto al exceso, la preferencia vendrá determinada por la anotación preventiva de embargo practicada.

- ❑ **ANOTACION EMBARGO DE CRÉDITO HIPOTECARIO:**
 - no es necesaria la notificación al deudor hipotecario (no obstante, los requisitos para la cancelación de la hipoteca variarán según conste registralmente o no la práctica de dicha notificación -arts. 149 y 151 LH, 242 y ss. RH-);
 - en caso de hipoteca cambiaria, deben consignarse judicialmente las letras de cambio garantizadas pues, en caso contrario, el embargo -y consiguientemente, la anotación practicada- quedarían vacíos de contenido si fueran objeto de transmisión o endoso a un tercero;
 - en caso de hipoteca unilateral, se plantea la admisibilidad de su cancelación –y, por ende, de la correlativa cancelación de la anotación de embargo sobre el crédito hipotecario- en tanto dicha hipoteca no sea aceptada; dos posturas:
 - unos autores admiten la cancelación de la hipoteca unilateral no-aceptada así como de la anotación de embargo sobre la misma, dado el carácter resoluble e imperfecto del derecho embargado en tanto no sea aceptado;
 - otros, en cambio, entienden que ello sólo será posible si el requerimiento para la aceptación de la hipoteca ha sido realizado también al acreedor embargante, el cual podría proceder a la aceptación de la misma en nombre del acreedor embargado conforme al art. 1111 CC.

OTRAS ANOTACIONES DE EMBARGO

- ❑ **COMPRAVENTA SUJETA A CONDICION SUSPENSIVA:** cabe anotación de embargo sobre la titularidad condicional amenazada en caso de cumplimiento de la condición suspensiva, sin necesidad de notificación al comprador (en caso de cumplimiento de la condición, la titularidad del bien pasaría al comprador y cabría la cancelación de oficio de la anotación –es conveniente advertir tal circunstancia en la nota de despacho-).
- ❑ **PERMUTA DE SOLAR A CAMBIO DE OBRA FUTURA:** el derecho a la obra futura es una mera contraprestación a la cesión del inmueble carente de trascendencia real –art. 13 RH-, por lo que no será susceptible de embargo tal derecho correspondiente al cedente.
- ❑ **RESERVA DE LA FACULTAD DE DISPONER:** se discute si es susceptible de embargo:
 - en contra se manifiesta la doctrina mayoritaria, dado su carácter personalísimo e intransmisible inter vivos y mortis causa (pues dicha facultad queda extinguida al fallecimiento del donante en caso de no haber hecho uso en vida de dicha facultad - artículo 639 del CC-);
 - a favor, su posible contenido económico y la necesidad de evitar posibles fraudes a los acreedores.
- ❑ **ANOTACIÓN PREVENTIVA SOBRE OTRA ANOTACIÓN PREVENTIVA:** no puede practicarse en la medida que la anotación preventiva de embargo:
 - se practica a favor del acreedor embargante, si bien a instancias de la autoridad Judicial (por lo que sólo ésta puede ordenar la ampliación, prórroga o cancelación de la misma);
 - no crea ningún derecho real a favor del acreedor embargante, sino que se trata de una medida de publicidad del embargo trabado;
 - además, en el Registro de la Propiedad no se inscriben los derechos de crédito, pues sólo se hace referencia a los mismos en tanto causa del embargo y de la anotación practicada (sin perjuicio de que el embargo de un derecho de crédito pueda reflejarse en el Registro de Bienes Muebles).