

Anotaciones preventivas

Nuestro sistema hipotecario no sería perfecto, sería menos perfecto, si no existiese la anotación preventiva, cuyo contenido pasa a formar parte del historial de la finca, bien como derecho que el anotante tiene, o pretende tener, sobre la misma, bien como una garantía real, más o menos intensa, que consigue con tal asiento, bien como limitación dispositiva, y que produce en todo caso los efectos negativos de afección a terceros. Toda anotación constituye un aviso a terceros (publicidad de valor negativo), incluso las anotaciones de incapacidad y las de prohibición de enajenar, y también la anotación de secuestro es de publicidad, ya que es un aviso relativo a la finca inscrita sobre cuyo dominio existe controversia, habiendo interdicción en la custodia con privación de facultades para enajenar el inmueble anotado.

Para que el Registro refleje todas las situaciones que afecten o puedan afectar al inmueble inscrito fue preciso admitir en nuestro régimen hipotecario asientos de vigencia generalmente temporal para hacer constar en el Registro derechos y situaciones que, de momento, no pueden ser objeto de asientos definitivos, pero que anuncian preventivamente su existencia, que puede dar lugar a una inexactitud, a una carga o a una limitación en el derecho del titular inscrito; y tanto es así que, si no se practican las anotaciones a su debido tiempo no podrá después perjudicar su derecho anotable al tercero que adquiera confiando en el Registro, según establece el artículo 69 de la Ley Hipotecaria; es decir, que la anotación pone en entredicho la situación del titular registral, quien habrá de responder probablemente de la afección que causa la anotación.

La anotación preventiva es un asiento de prioridad o un medio de ganar rango en el Registro, por un tiempo más o menos largo, para la efectividad del derecho a que se refiere la anotación.

¿Para qué sirve, pues, este asiento?

La anotación preventiva sirve, unas veces, para preparar con anticipación un asiento definitivo y evitar así un perjuicio (las de suspensión y las de crédito refaccionario); otras veces sirve para anticiparse el titular de un derecho a otro tercero y ser preferido en la efectividad del mismo (las de embargo, por ejemplo); otras veces sirve para ser aviso en el Registro de que el derecho del titular registral está en tela de juicio, o afectado por una prohibición de enajenar, o porque la capacidad del titular se discute judicialmente, y así se previene la enajenación de los bienes del presunto incapacitado en condiciones perjudiciales; también sirven para que entren en el contenido del Registro derechos adquiridos por el anotante, pero pendientes de ser concretados o consumados.

En resumen, la anotación preventiva es un asiento (no siempre provisional, como veremos) que se practica en el Registro para asegurar el cumplimiento de los fallos judiciales (incluidos los embargos y secuestros) o la eficacia de cualquier derecho que aún no se puede inscribir.

Procedencia del nombre de anotación preventiva.

Los autores de la Ley Hipotecaria de 1961 comprendieron la necesidad de este asiento. ¿Y con qué nombre había de ser designado en la Ley y en la práctica? Su procedencia nos la dice uno de los autores de dicha Ley, don PEDRO GÓMEZ DE LA SERNA, en sus comentarios a la misma: «Lo más notable que nos ofrece la legislación catalana en la época a que nos referimos es una pragmática de Pedro III, dada en 1339, que trata de la anotación de los bienes de los criminales. En esta pragmática, redactada en latín, vemos ya usadas las palabras «ANOTATIO» y «ANNOTARE», para significar la inscripción que se hacía de los bienes del delincuente, por orden de la autoridad judicial; se hacía en un Registro; no podría ser

mayor la semejanza del antiguo Derecho catalán en este punto con la nueva Ley... La Comisión, prefiriéndola a otra cualquiera, que nunca sería tan propia, ha seguido un precedente histórico.»

CLASES DE ANOTACIONES PREVENTIVAS.

Todas ellas son medios de defensa de derechos de los anotantes, que les permiten asegurar la efectividad de aquéllos sobre el inmueble.

Son casi todas de carácter provisional, porque al transcurrir algún tiempo o caducan o, por haber cumplido su objeto, se cancelan o se convierten en asientos definitivos.

Todas las anotaciones son de publicidad, incluso las constitutivas, pero éstas publican y a la vez producen garantía.

Los derechos del anotante unas veces están insitos en la finca sujeta a anotación ya con anterioridad a la fecha de la misma; por esto el anotante persigue tal finca y no otra, hasta que sea declarado su derecho, si las anotaciones son de contradicción o las de suspensión; así como las de modificación y las constitutivas producen sólo efectos respecto de los terceros posteriores a la anotación, con la excepción de las de crédito refaccionario, que producen efectos iguales a los de la hipoteca.

Las anotaciones preventivas pasan a formar parte del contenido del Registro, reflejando el derecho que tiene o puede tener el anotante sobre la finca, en las de mera publicidad, o la garantía real que surge en las constitutivas. Unas y otras producen los efectos negativos que afectan a terceros, según dicho artículo 69, y también, en algunos casos, según el artículo 32 de la Ley Hipotecaria y el último párrafo del artículo 40 de la misma, y tiene también aplicación el artículo 34 en las anotaciones de suspensión a que se refiere el número 9.º del artículo 42, con presunción de exactitud mientras esté vigente la anotación de suspensión.

Obligatoriedad de la anotación preventiva de embargo en sentido constitutivo.

El artículo 42 de la Ley Hipotecaria empieza diciendo: «Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente...» Parece ser, así, a primera vista, que en todos los casos a que se refieren los diez números que comprende el mismo artículo tiene la anotación carácter voluntario para el anotante el pediría éste o no; pero esta regla general de voluntariedad para pedir la anotación preventiva tiene una excepción, la que se preceptúa en el artículo 43 de la misma Ley Hipotecaria, al decir que en el caso del número 2.º del artículo 42, cuando se trate de juicio ejecutivo, será obligatoria la anotación, según lo dispuesto en el artículo 1.453 de la Ley vigente de enjuiciamiento Civil, como ya lo decía el artículo 953 de la Ley Procesal anterior, que exigía, y se exige, se tome razón de la anotación de embargo. El artículo 43, si no ha de carecer de contenido, o imprime carácter constitutivo a la anotación de embargo o se establece la anotación como requisito procesal, al igual que dicho artículo 1.453. Este artículo lo comenta MANRESA como sigue: «Del precepto imperativo del artículo de este comentario se deduce que la anotación preventiva del embargo de inmuebles no puede quedar al arbitrio del Juez ni a la voluntad del ejecutante: es obligatoria, como se declara en el párrafo segundo del artículo 43 de la Ley Hipotecaria, ya citado.» Es decir, que MANRESA entendía que el trámite de la expedición del mandamiento es obligatorio como trámite procesal, aunque luego en el Registro haya dificultades u obstáculos para practicar la anotación, y en este caso, que podrá seguirse el procedimiento hasta el final, si no se opone el párrafo tercero del artículo 38 de la Ley Hipotecaria; y así la Resolución de 22 de noviembre de 1929 admite, si no hay tercero perjudicado, la inscripción de la adjudicación de la finca embargada.

La Sentencia de 14 de octubre de 1965 del Tribunal Supremo prescinde de la esencial obligatoriedad de la anotación preventiva de embargo, con infracción del citado artículo 43, y además con franca contradicción con el artículo 69 de la Ley Hipotecaria, con merma de los derechos de terceros, con interpretación opuesta a

la antigua Sentencia de 1 de mayo de 1884, que dice que si no se anotó el embargo no perjudica a tercero que adquiera la finca embargada.

Las anotaciones preventivas de demanda, practicadas mediante mandamiento judicial, atañen al ejercicio del derecho del anotante para hacerlo efectivo, y por esto mismo no podemos dejar de hacer presente que el retrayente en un retracto legal debe pedir la anotación preventiva a que se refiere el número 1.º del artículo 42 de la Ley, a fin de que se haga constar en el Registro el ejercicio de la acción. El derecho que tiene el retrayente de subrogarse deriva de la Ley, que establece la causa resolutoria del derecho del comprador; pero el ejercicio de ese derecho, concedido por la Ley, debe hacerse constar en el Registro por medio de anotación preventiva para perjudicar a tercero, o sea que debe dar publicidad del ejercicio de la acción concedida por la Ley, toda vez que el retrayente puede ejercitar tal acción o puede dejar que prescriba; o lo que es lo mismo, que si no se practica la anotación relativa a la acción del retracto y si después de haber sido presentada la demanda, el comprador vende lo comprado, el retrayente se verá obligado a demandar al segundo comprador en un nuevo pleito.

DIVERSAS MODALIDADES DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS EN CUANTO A SUS EFECTOS.

Como hemos dicho antes, todas las anotaciones producen publicidad registral, y que de una u otra forma afectan a la situación jurídica de la finca objeto de la anotación mientras ésta permanezca vigente, unas veces anunciando litigio, otras constituyendo garantía real, otras haciendo tránsito para asegurar la prelación de un futuro asiento, que puede ser una inscripción, una anotación, una cancelación o una nota marginal, que no pueden practicarse por algún defecto o un impedimento que no permita extender citados asientos; otras veces para el tracto sucesivo o para provocar el cierre registral.

Anotaciones que anuncian litigio.

La anotación de demanda sirve para constatar en el Registro que existe litigio sobre el dominio de bienes inmuebles o sobre otros derechos reales que graven la finca, o sobre la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real.

Los tratadistas y la jurisprudencia han ido discriminando los efectos de estas anotaciones de demanda. Todos son de mera publicidad, como diría CAPÓ BONAFÚS, pero no son siempre de contradicción que impliquen una inexactitud registral, sino que pueden hacer relación a la aspiración de una modificación de la situación jurídica actual de la finca. Las anotaciones de demanda de contradicción producen efectos más intensos que las de modificación; aquéllas, si prevalece la demanda, producen plenos efectos negativos contra todo título que no figure inscrito o anotado antes de la anotación de la demanda, aunque la fecha del mismo sea anterior a este asiento, basándose en la presunción de integridad que contiene el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, el 69 de la misma y el último párrafo del artículo 40. Por el contrario, las anotaciones de demanda de modificación sólo producen efectos respecto de títulos de fecha posterior a la anotación, porque el mismo demandante reconoce que el actual contenido del Registro es exacto, y pide que se modifique.

En cuanto a las anotaciones de demanda de contradicción, tenemos las de acción reivindicatoria, las de acción confesoria contra un titular inscrito. También son de contradicción aquellas en que se impugna el acto por el cual adquirió el titular registral su derecho, bien sea fundándose en acción de nulidad, bien alegando causa de resolución, como la demanda de retracto legal.

LAS ANOTACIONES DE EMBARGO.

Las anotaciones de embargo, como las de crédito refaccionario, no son asientos eventuales ni transitorios, ni provisionales, porque cumplen su cometido como la inscripción de hipoteca hasta hacerse efectivo el crédito que garantizan, si hubo prórroga cuando ésta fuere precisa; o sea que no es preciso esperar para su efecti-

vidad otro asiento definitivo. Con la anotación de embargo se refuerza un derecho personal con la realización de valor de la finca gravada con la anotación, que sirve para ganar rango respecto de acreedores o adquirentes posteriores a la anotación.

Y la anotación de crédito refaccionario gana rango respecto a todos, como la hipoteca, si se hace efectivo el crédito dentro del plazo de vigencia de la anotación y sesenta días más, o si ésta se convierte en inscripción de hipoteca; es decir, que la anotación de crédito refaccionario tiene temporalmente la eficacia de una hipoteca cuya prioridad persigue aquélla.

Por tanto, al definir la anotación preventiva no se debe afirmar, en términos generales, que es un asiento provisional, eventual o transitorio, ya que las de embargo y las de crédito refaccionario pueden por sí solas, y sin eventualidad alguna, garantizar el pago de la deuda, sin necesidad de esperar para su efectividad a otro asiento definitivo.

ANOTACIONES PREVENTIVAS DEL DERECHO HEREDITARIO.

El derecho hereditario es considerado como mal avenido con el sistema hipotecario, cuando corresponde a varios herederos, y se le apoda en este caso «derecho hereditario *in abstracto*», un derecho universal por recaer sobre un patrimonio, que puede estar compuesto de bienes inmuebles (que pueden radicar en varios distritos hipotecarios), de bienes muebles, de créditos y también de deudas, y que, por tanto, implica este patrimonio una comunidad hereditaria, que no admite sea considerada comunidad romana, según varios tratadistas y la jurisprudencia de la Dirección, que afirman que es una comunidad germánica de mano común.

Si la herencia es un conjunto de relaciones jurídicas de carácter patrimonial que perduran después de la muerte del causante, pero sin que tal conjunto sea independiente de los elementos que la forman, cabe aplicar al derecho hereditario la comunidad romana, como se entiende en el Derecho italiano, por ejemplo.

El derecho hereditario es el que corresponde a los herederos, único o varios, sobre la universalidad de los bienes y obligaciones

de la herencia; es una relación jurídica entre el sucesor o sucesores y la masa hereditaria, pero sin perder conexión entre el heredero y los bienes concretos que integran el haber hereditario, por esto mismo estamos conformes con el criterio de CHAMORRO PIÑERO, que considera que, respecto de cada finca, existe un derecho hereditario que equivale a una comunidad romana cuando pertenezca a varios herederos, y esto permite que el sucesor pueda figurar en el Registro como portador de los bienes heredados, aunque los bienes de la herencia formen un activo inferior al pasivo, ya que el titular o titulares están legitimados según el Registro para disponer de los bienes heredados, y si la disposición es a título oneroso, surge o puede surgir el tercero hipotecario.

Esta relación que existe entre el sucesor y la masa hereditaria y las cosas concretas que la forman se da lo mismo que haya un solo heredero que si son varios. Se dice que al ser varios los herederos y mientras no haya adjudicación de la herencia, cada uno de los mismos sólo tiene un derecho abstracto sobre el patrimonio o masa de la herencia.

Nosotros creemos que el carácter de abstracto no está en la indivisión de la herencia, sino en la relación jurídica que existe entre el heredero o herederos y la masa hereditaria, que está o puede estar formada por derechos y obligaciones, y por lo mismo también es abstracto el derecho hereditario en caso de heredero único. Queremos decir que la proindivisión del derecho hereditario no le hace cambiar de naturaleza, y esto se ve claro cuando los coherederos actúan conjuntamente en los actos dispositivos, y así, la legislación hipotecaria debe reformarse para permitir a los coherederos registrar su derecho por medio de inscripción cuando la pidan todos.

Entendemos que hay un poco de desajuste en los tratadistas y en las Resoluciones de la Dirección respecto del derecho hereditario, que han influido en la Ley de 1944 y en su Reglamento. Se afirma que el derecho hereditario no permite fácil adaptación a los principios fundamentales de nuestro sistema hipotecario. Reflejos del Derecho germánico. Se establece en la Resolución de 1 de junio de 1943, que, «regularizada la herencia por influencia del Derecho alemán como propiedad en común entre los herederos, entra la práctica actual a gozar de los privilegios del Registro,

sin ajustarse rigurosamente a los principios de *prioridad, publicidad y especialidad*».

Se funda esta Resolución en aquella de 22 de septiembre de 1924, que dice que la comunidad formada por los distintos herederos de una persona, que recogen su patrimonio, responde íntimamente de las deudas y cargas de la masa relictas, encarnando en ciertos momentos la personalidad del causante común y son propietarios *in potencia* de cada uno de los bienes y de todos ellos, sin tener parte expresamente adjudicada, no puede compararse con las situaciones de copropiedad romana.

Es decir, que, según este criterio, al coheredero no se le puede atribuir una parte alicuota en una finca determinada si no le fue adjudicada expresamente tal parte, porque el heredero sólo tiene parte en la masa herencial y resulta propietario solamente *in potencia* de la finca o de una parte alicuota de ella o de todos los bienes cuyos herederos responden de las deudas y cargas del causante; pero ¿no responde igual el heredero único o todos los herederos cuando hacen adjudicación expresa de una finca o de parte de ella a uno de los herederos sin hacer previamente la liquidación de cargas? Convince más para no serle permitido a un coheredero que disponga de su participación hereditaria en una finca sin expresa adjudicación previa la razón que se establece en la Resolución de 29 de agosto de 1925, al decir que la situación jurídica de una masa hereditaria que corresponde a varias personas, se distingue de la copropiedad proindiviso, inscribible por cuotas: 1.º, en que se refiere a un patrimonio y no a un objeto singular; 2.º, en que el coheredero no puede disponer hipotecariamente de la parte de un inmueble porque puede pertenecerle o no al realizarse la partición. Pero esta razón deja de existir cuando actúan conjuntamente todos los herederos, y por esto mismo la Ley y el Reglamento debieron limitarse a exigir la anotación preventiva en el supuesto de que ésta fuere pedida aisladamente por uno solo de los coherederos, tanto para registrar su derecho hereditario como para los actos dispositivos del mismo; y aun en este caso puede admitirse también la inscripción, porque queda conjurado en derecho hereditario, en caso de su transmisión, con la constatación explícita de una condición resolutoria en los documentos respec-

tivos, y por lo mismo en la inscripción. El artículo 1.067 del Código civil le considera derecho real y comunidad romana.

Se dice que la registración del derecho de los coherederos tropieza con graves dificultades en la aplicación de los principios hipotecarios de ESPECIALIDAD, de FE PÚBLICA y de PRIORIDAD.

En cuanto al principio de prioridad, se alega que no se cumple en la registración la prioridad material cuando son varios los herederos; pero en cuanto a esto no podemos estar conformes, porque si el artículo 46 de la Ley Hipotecaria nos dice que el derecho hereditario anotado podrá transmitirse, gravarse y ser objeto de otra anotación, no sólo cabe la prioridad en su aspecto formal, que admiten, sino la prioridad material; de lo contrario, carecería de sentido la transmisión admitida en dicho artículo 46. Ejemplo: Si un coheredero, que tiene anotado en el Registro su derecho hereditario sobre una finca lo vende a un tercero y éste hace constar la compra por medio de anotación en el Registro, y si luego el mismo coheredero transmite a otro el mismo derecho o si lo tenía enajenado de antes, pero sin registrar el título, no le será admitida la anotación de éste por resultar ineficaz respecto del adquirente que anotó más pronto, en virtud del artículo 32 de la Ley Hipotecaria y del artículo 1.473 del Código civil, que se refieren a la prioridad material.

En cuanto al principio de especialidad, afirman que no se cumple en la registración del derecho hereditario porque no hay concreción, según ellos, en la titularidad del sujeto sobre un derecho determinado; pero esta falta de concreción podrá existir cuando el coheredero actúe por si solo, porque el tercero no podrá saber hasta que haya aprobación por parte de los demás herederos si la porción adquirida es adjudicada al coheredero enajenante; mas tal concreción existirá si actúan todos los herederos, porque son éstos portadores, según el Registro, de un derecho que equivale al que tenía su causante, y por esto el artículo 209 del Reglamento Hipotecario quebranta el principio de tracto sucesivo, como veremos. Y, en cambio, si el coheredero registra y dispone por si solo de su parte, es portador solamente de una expectativa de derecho, de la expectativa o esperanza de poderle ser adjudicada la parte alícuota de la finca, o toda ésta, y por tal motivo el tercero corre el evento de que no le sea adjudicada la participación que expresa

el Registro, y así éste sólo publica la expectativa de derecho y no engaña al tercero; pero, en realidad, esta expectativa implica una condición resolutoria que, como tal, es transmisible e inscribible, como se sabe, y es inscribible el derecho afectado por ella; pero en uno y otro caso la finca servirá de alcance físico para el principio de especialidad, sin necesidad de llevar el Registro por patrimonio.

Se admite el principio de legitimación porque, respecto al heredero 'registrar, y a todos los efectos legales, se presume, con presunción *iuris tantum*, que el Registro es exacto y que el derecho hereditario existe en la realidad con el contenido que aparece en la anotación, y que el coheredero anotante es verdadero titular de tal expectativa en la realidad jurídica.

Esta legitimación resulta del principio de publicidad registral, que equivale a la declaración señalativa del Registro en cuanto a la situación jurídica de la finca, y tal declaración produce una apariencia de derecho que legitima al titular para ser portador del mismo, tal como expresa el asiento, y como consecuencia, deviene soporte y base para tener fe el que adquiera del heredero en el contenido del Registro, o sea al amparo del principio de la fe pública registral, que es una consecuencia de la legitimación. Por esto mismo afirmamos que el principio de fe pública cabe también en la registración del derecho hereditario.

EL TRACTO SUCESIVO EN LA REGISTRACIÓN DEL DERECHO HEREDITARIO Y EN LA RENUNCIA Y CESIÓN DE ÉSTE.

Si todos los herederos menos uno renuncian la herencia antes de practicar la correspondiente anotación preventiva (renuncia preventiva), el heredero no renunciante puede actuar como heredero único, y si había practicado la anotación de su parte de la herencia, con la escritura de renuncia de los otros herederos, puede solicitar del Registrador la conversión de su anotación en inscripción. Pero si los herederos renunciantes habían anotado antes de la renuncia su derecho hereditario, su renuncia es abdicativa, porque la anotación supone la aceptación de la herencia y por tanto tal renuncia equivale a cesión directa o indirecta a favor del here-

dero beneficiado y habrá de inscribirse la escritura de renuncia a favor del mismo, y al mismo tiempo se practicará la inscripción directa o por conversión de la anotación, de la parte del favorecido con la renuncia, y por lo mismo, el tracto sucesivo se dará partiendo del renunciante o renunciantes y no del causante de la herencia, y así las anotaciones extendidas a nombre de los renunciantes se deben convertir en inscripciones para que sirvan de soporte en el tracto y no cancelarlas, como erróneamente se establece en el artículo 209 del Reglamento para el caso de que todos los herederos vendan o enajenen la finca o derecho sobre que recaen las anotaciones.

Si no hubiese renuncia y si enajenación expresa efectuada por todos los herederos a favor del otro, éste puede inscribir a su nombre la adquisición y convertir en inscripciones las anotaciones de los herederos enajenantes y convertir también en inscripción la anotación a nombre del heredero que haya adquirido de los otros, y si no estuviese aún practicada esta anotación puede pedir la inscripción de su parte en la herencia, cual si fuere heredero único.

Actualmente, según la legislación vigente, si todos los herederos piden conjuntamente la registración del derecho hereditario, tendrá que ser por medio de anotación y no por inscripción, si se limitan a pedirlo por medio de instancia; pero, en cambio, si otorgan escritura haciéndose especial adjudicación, aunque sea parcial, sin mediar liquidación de la herencia, ya pueden registrar su derecho hereditario por medio de inscripción. ¿Y no resulta absurdo que no se conceda a los coherederos que expresan todos en una instancia la parte que tiene cada uno en la herencia, según los documentos que lo acreditan, el mismo derecho a registrar por inscripción, lo mismo que se le permite al heredero único?

El artículo 209 del Reglamento hipotecario da lugar a que se trunque el tracto sucesivo: Dice que la cancelación de la anotación preventiva del derecho hereditario tendrá lugar: 1.º Cuando se haya practicado la partición de la herencia en los términos expresados en el artículo 83 (en este caso no se rompe el tracto). 2.º Cuando la finca o derecho real anotado haya sido transmitido conjuntamente por todos los herederos. En ambos casos, si no hubiere en el Registro asiento que lo impida se cancelará la anotación pre-

ventiva en el mismo asiento en que se inscriba la partición o *transmisión*, sin necesidad de solicitud expresa y extendiéndose al margen de la anotación preventiva la oportuna nota de referencia.

Los autores del artículo 209 creemos que no se dieron cuenta de que dejan sin soporte o causa el derecho del adquirente de la finca o derecho real transmitido por los herederos, por mandar que se cancelen las anotaciones a nombre de los trasmitentes, suprimiendo con tal cancelación la relación registral que debe haber entre causante y causahabiente; lo que no sucedería si en vez de preceptuar la cancelación se ordenase la conversión de las anotaciones en inscripciones. Ya decía a este respecto la Resolución de 26 de junio de 1916 que «es operación contraria al sistema del Registro de la Propiedad español cancelar un asiento dejando subsistentes otros posteriores que traen causa de él». Supongamos por vía de ejemplo que, por lo que fuere, se declarase nula la transmisión hecha por los coherederos y que por tal nulidad se ordenase la cancelación de la inscripción que se había efectuado a nombre del adquirente; ¿no quedaba el derecho de los herederos sin constancia registral, sin dejar soporte entre el causante de la herencia y la inscripción a favor del que adquiere de los herederos? Pues bien, si se cancela esta inscripción y vuelve el derecho transmitido a los herederos éstos tienen que volver a solicitar la registración de su derecho, lo que no sucedería si las anotaciones hubieran sido convertidas en inscripciones.

Resultaría mucho más práctico que la legislación se adaptara al criterio de CHAMORRO PIÑERO, estableciendo respecto de cada finca un derecho hereditario de comunidad romana, con aplicación del artículo 399 del Código civil, y admitir, como sucedía antes de 1944, que el derecho de los coherederos sobre cada finca del causante es a la comunidad romana lo que el derecho del heredero único es al dominio del causante según el Registro. El pasivo de la herencia afectará a los bienes heredados, lo mismo que sean varios los herederos que si es uno solo.

**ANOTACIONES PREVENTIVAS DE DEMANDA DE INCAPACIDAD
O DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR.**

Estas anotaciones las establece la legislación hipotecaria: 1.º Para cuando se discuta judicialmente la capacidad del titular registral o del sujeto de los derechos inscribibles o resulte de situaciones que afectan a la capacidad, como en el caso de quiebra y así no sea burlada la resolución judicial. 2.º Para cuando la facultad dispositiva integrante del derecho inscrito está limitada por una prohibición. La anotación, en uno y otro caso, previene al tercero sobre la falta de capacidad o de legitimación dispositiva del sujeto del derecho y no sea luego sorprendido con la declaración de anulabilidad o de nulidad del acto realizado.

ANOTACIONES PREVENTIVAS DE LEGATARIOS.

Hay algunas anotaciones que están en completo desuso, y las de legatarios están en este caso.

Las anotaciones a favor de los legatarios se dividen en específicas y de género. Las específicas son las que se refieren a inmuebles determinados o a créditos o pensiones impuestos sobre ellos cuando pertenecían al testador. Son anotaciones inútiles, porque el legatario no puede sufrir riesgo alguno, toda vez que los herederos no pueden poner tales bienes a su nombre sin presentar al testamento en el que figura el legado.

Las anotaciones de género, o aquellas respecto de las cuales no hay bienes inmuebles adscritos concretamente para ser anotados, producen efectos contra los herederos y contra los acreedores de éstos, atribuyendo a los anotantes un derecho de realización de valor.

Hay algunas que pueden ser convertidas en inscripción de hipoteca, que son las de legatarios de rentas o pensiones periódicas impuestas por el testador determinadamente a cargo de alguno de los herederos o de otros legatarios, pero sin declarar personal esta obligación, o sea cuando el testador impone afección a la parte del

heredero o del legatario gravados, pero sin constituir el testador concretamente derecho real alguno.

Luego tenemos las anotaciones de género o cantidad propiamente dichas, incluidas las relativas a bienes muebles determinados y las de inmuebles, también determinados, que no eran propios del testador.

LAS ANOTACIONES A FAVOR DE LOS ACREEDORES REFACCIONARIOS.

Estas anotaciones, no obstante la importancia que ofrecían, tampoco se usan apenas. Se establecieron en la Ley Hipotecaria de 1861 para sustituir la hipoteca legal tácita que el Derecho antiguo venía atribuyendo al crédito refaccionario sobre la finca refaccionada.

La Ley hipotecaria ha instaurado esta anotación con una doble forma de garantía: 1.º La anotación para el tiempo que transcurra desde la entrega de la cantidad prestada para ser destinada a las obras y la terminación de las mismas, surtiendo la anotación mientras dura el efecto de hipoteca expresa; y 2.º Convirtiéndose la anotación en hipoteca cuando se haya invertido totalmente la cantidad prestada para las obras y no haya sido pagada.

ANOTACIONES PREVENTIVAS POR FALTAS SUBSANABLES EN LOS TÍTULOS O POR IMPOSIBILIDAD DEL REGISTRADOR.

1.ª Las anotaciones por faltas en los títulos se establecen en los artículos 19 y 65 de la Ley Hipotecaria, que preceptúan que el Registrador suspenderá el asiento que se interesa (que puede ser una inscripción, una anotación, una cancelación o una nota marginal) si observase alguna falta subsanable, y que extenderá la anotación preventiva a que se refiere el número 9.º del artículo 42 de la misma Ley, si la pide el que presentó el título, o el interesado.

2.ª El Registrador tiene que practicar anotación preventiva cuando existan causas o razones que le impidan extender el asiento interesado: a) por falta de índices; b) por presentación simultánea de títulos contradictorios; c) por consulta de duda a la Dirección,

que impida practicar el asiento, pero sin que la consulta se refiera a objeto de calificación; d) en el supuesto de que se hayan destruido los libros del Registro y no hubiese sido reinscrito el título; c) por falta de previa inscripción, en el caso del artículo 103 del Reglamento Hipotecario; f) por acumulación de títulos que impidan inscribirles todos dentro del plazo legal; g) en el caso de inmatriculación, según el párrafo tercero del artículo 20 de la Ley Hipotecaria; h) por falta de firma de un asiento anterior.

La anotación preventiva en nuestra legislación es como si en un cajón de sastre se buscase un botón, que aparece casi siempre. O sea, que, además de las anotaciones a que expresamente nos hemos referido, se encuentran muchas otras, no sólo en la Ley Hipotecaria y en su Reglamento, sino en disposiciones especiales como la Ley de Arrendamientos Urbanos, la de reconstitución de Registros, las disposiciones de Concentración Parcelaria, la legislación de Montes, el Estatuto de Recaudación, la Compilación de Cataluña, la legislación de Expropiación Forzosa, el mismo Código civil.

La Ley Hipotecaria se refiere en varios artículos, además de los indicados antes, a anotaciones preventivas: artículos 17, 25, 45, 49, 52, 66, 107, 171, 309.

El Reglamento también hace mención en otros varios artículos, no expresados antes, de la anotación preventiva: los 25, 27, 28, 32, 67, 69, 70, 80, 86, 87, 140, 142, 144, 145, 162, 164, 169, 170, 180, 200, 204, 236, 274, 276, 298, 300, 306, 312.

En fin, que la anotación preventiva, si no constituye un premio, como en las carreras de caballos, para el que llega el primero, quizá por más duro y exigente, como decían los redactores de la Ley de 1861, podemos afirmar plenamente que completan con las inscripciones la fisonomía de cada inmueble, reflejando su historia, su estado jurídico, su libertad, y se ofrecen al público con entera diaphanidad, para la confianza de los adquirentes del dominio y demás derechos reales en calidad de terceros, a cuyo favor se generan los efectos de la publicidad del Registro.

MANUEL VILLARES PICO.