

La anotación preventiva en general

SUMARIO: Asiento de anotación preventiva.—Su concepto.—Aproximación a su fundamento.—Caracteres comunes de toda anotación en nuestro sistema.—Precedentes de la anotación.—Clasificaciones de las anotaciones preventivas.—Circunstancias formales de las anotaciones preventivas.—Anotaciones de suspensión.—Conversión de las anotaciones preventivas en inscripciones.

ASIENTO DE ANOTACION PREVENTIVA

La anotación preventiva es, como la inscripción, otra de las formas que pueden revestir las relaciones jurídicas inmobiliarias para alcanzar un estado registral, siquiera sea imperfecto o perfectible.

Después de haber examinado anteriormente la nota marginal (1) y la cancelación registral (2), me atrevo a esbozar otra de las variadas teorías generales sobre la llamada anotación preventiva. Esta tarea resulta ciertamente dificultosa si se quiere aportar algo nuevo sobre la materia, puesto que ha sido estudiada desde los primeros tiempos hipotecarios por un buen número de tratadistas.

Hay relaciones jurídicas inmobiliarias que son «inscribibles», o sea, que alcanzan la plenitud registral, la máxima eficacia del sistema y las protecciones que éste dispensa; y hay otras que, por el contrario, sólo son «anotables», lo que equivale a decir que no tienen acceso íntegro al Registro, que no producen asientos definitivos, estables y con plenitud de efectos y que, por sí mismas, no han generado derechos reales perfectos ni los han modificado, transmitido o extinguido de modo eficaz y permanente.

(1) «La nota marginal», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 498 de septiembre-octubre de 1973.

(2) «La cancelación registral», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 505 de noviembre-diciembre de 1974.

Examinando los folios de los libros de inscripciones existentes en los Registros de la Propiedad nos encontramos con la anotación preventiva y, formalmente, veremos que es un asiento principal, extendido en los mismos libros, folios y parte de éstos que las inscripciones, de las que en este aspecto sólo se diferencian porque van señaladas con letras, en vez de guarismos, que son propios de las inscripciones. Pero la anotación preventiva es provisional, por revestir como nota propia carácter eminentemente transitorio, a diferencia de las inscripciones, que registralmente son definitivas, aunque sustantivamente no lo sea el derecho a que se refieran. Materialmente su origen responde a diversos motivos de variada índole, lo que las hace muy heterogéneas. Por lo que en el fondo y como indican unánimemente los tratadistas es difícil dar un concepto unitario de la anotación preventiva, ya que, como he dicho, en nuestra legislación esta clase de asiento se refiere a supuestos muy diversos y a situaciones jurídicas carentes de homogeneidad.

SU CONCEPTO

La Ley Hipotecaria no define la anotación preventiva; se limita en el artículo 42 (3) a enumerar, y no de modo exhaustivo, quiénes son las

(3) El artículo 42 de la Ley Hipotecaria, fundamental a este respecto, dice así: «Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente:

Primero. El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real.

Segundo. El que obtuviere a su favor mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor.

Tercero. El que en cualquier juicio obtuviese sentencia ejecutoria condenando al demandado, la cual deba llevarse a efecto por los trámites establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Cuarto. El que, demandando en juicio ordinario el cumplimiento de cualquiera obligación, obtuviere con arreglo a las leyes providencia ordenando el secuestro o prohibiendo la enajenación de bienes inmuebles.

Quinto. El que propusiere demanda con objeto de obtener alguna de las resoluciones judiciales expresadas en el número cuarto del artículo 2.º de esta Ley.

Sexto. Los herederos respecto de su derecho hereditario cuando no se haga especial adjudicación entre ello de bienes concretos, cuotas o partes indivisas de los mismos.

Séptimo. El legatario que no tenga derecho, según las leyes, a promover el juicio de testamentaria.

Octavo. El acreedor refaccionario mientras duren las obras que sean objeto de la refacción.

Noveno. El que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse por falta de algún requisito subsanable o por imposibilidad del Registrador.

Décimo. El que en cualquiera otro caso tuviere derecho a exigir anotación preventiva, conforme a lo dispuesto en ésta o en otra ley».

personas o titulares de derechos que pueden pedir anotación preventiva de los que les corresponden, y a primera vista se observa las profundas diferencias que separan unos derechos anotables de otros (4). Una anotación de demanda y otra de derecho hereditario sólo tienen en común la clase de asiento en que se concretan.

Intentaré precisar, citando a diversos autores, un concepto claro de la anotación preventiva y de su fundamento, para estudiar después su evolución en nuestro derecho, sus precedentes germánicos, sus clases, sus circunstancias y su forma.

La Exposición de Motivos de la primitiva Ley Hipotecaria, fuente a la cual se debe acudir para el estudio de casi todas las materias hipotecarias, al tratar de las antiguas hipotecas judiciales, hacía notar que casi siempre se constituían para que fuese respetada la acción de la justicia, evitando que se eludiese el cumplimiento de las sentencias, mediante los actos del demandado que imposibilitasen la futura ejecución del fallo; de donde se deducía que tales hipotecas sólo debían durar mientras se siguiese el juicio y se hiciese efectiva la sentencia. Los redactores de la Ley de 181 creyeron conveniente, por razones de tecnicismo, cambiar la vieja nomenclatura y sustituir la denominación de «hipoteca judicial» por la de «anotación preventiva», pero conservando su finalidad esencial de *asegurar las resultas de un juicio*. Pero además de las anotaciones preventivas que exige el curso de los procedimientos judiciales—añade la Exposición de Motivos—se necesitan otras que tienden a *asegurar ciertos derechos reales ya existentes*, pero que no se hallen en el caso de ser inscritos, bien porque no son aún definitivos, o bien porque su verdadera importancia no está aún determinada, como sucede con los derechos del legatario y del acreedor refaccionario, respectivamente. Y finalmente, hay títulos que no pueden ser inscritos por *contener defectos subsanables*, pero que deben ser objeto de anotación preventiva, que pondrá a todos al corriente del verdadero estado de la finca o derecho y asegurará los mismos, contra los que puedan presentarse posteriormente, a favor del titular de derecho defectuoso, en tanto se subsana el defecto, intrínseco o extrínseco de que se trate.

De todo lo expuesto se deduce que, para la Exposición de Motivos de la Ley de 1861, norte seguro de interpretación y autorizado comentario, las anotaciones preventivas tienen una finalidad tripartita o triembre:

(4) Además del artículo 42 hay otros en la misma Ley, en su Reglamento y en otras leyes que amplían el número de las anotaciones preventivas. Pero esto ya lo previene el número décimo del artículo 42, verdadero cajón de sastre, donde caben todas las anotaciones preventivas creadas por leyes especiales, v. gr., la Ley de Montes Vecinales, la de Redención de Censos en Cataluña, etc.

- a) Asegurar las resultas de un juicio.
- b) Garantizar derechos existentes, pero no definitivos o de cuantía indeterminada.
- c) Asegurar los efectos de los títulos defectuosos para cuando, una vez subsanados, puedan ser inscritos.

No obstante la superficialidad de estos conceptos, que se refieren, más que a la naturaleza de los derechos anotables o a la naturaleza de la anotación, a los efectos protectores o de garantía producidos por ésta, la generalidad de los autores se han inspirado en ellos para definir el concepto de tan importante asiento registral. Desde luego, en nuestro sistema, las anotaciones preventivas pueden perseguir cualquiera de los tres fines genéricos enunciados: asegurar los efectos de un juicio, de un derecho eventual o de un título defectuoso; pero eso es demasiado vago y la investigación moderna exige mayores concreciones, sobre todo después de los avances de la técnica germánica, en la cual confesaron inspirarse los redactores de la primitiva ley al incorporar a nuestro vocabulario jurídico el término anotación preventiva.

Para SÁNCHEZ ROMÁN (5), inspirado en la Exposición de Motivos, las anotaciones preventivas son «asientos provisionales de efectos más o menos transitorios, cuyos fines consisten ya en asegurar las resultas de un juicio, ya a garantizar la efectividad de un derecho perfecto pero no consumado, ya en preparar una inscripción definitiva y permanente».

Para GALINDO y ESCOSURA (6) son las anotaciones preventivas «unos asientos de carácter provisional que se extienden en los libros del Registro, en que constan: los títulos que afectan a la propiedad, que por carecer de algunos de los requisitos exigidos por la Ley o por cualquier otra causa no pueden ser inscritos; las reclamaciones judiciales del dominio y demás derechos reales; las responsabilidades preventivas e interinas que afectan a las fincas, y la falta de capacidad del dueño para disponer de ellas, hasta que subsanados los defectos, resueltas las reclamaciones, determinada la responsabilidad y ejecutoriada la capacidad o incapacidad del dueño, se convierta el asiento provisional en inscripción definitiva o se cancele».

BARRACHINA, citado por MORELL, dice que «la anotación preventiva es un asiento eventual, transitorio y medial que, a petición de parte, por mandamiento judicial, por disposición gubernativa o de oficio, se practica en los libros del Registro de la Propiedad sobre bienes inmuebles o

(5) FELIPE SÁNCHEZ ROMÁN: *Estudios de Derecho Civil*. Establecimiento Tipográfico «Sucesores de Rivadeneyra», Madrid, 1890.

(6) LEÓN GALINDO y RAFAEL DE LA ESCOSURA: *Comentarios a la Legislación hipotecaria de España y Ultramar*, tomo II, pág. 588, Madrid, Pinto y Orovio, 1896.

sus limitaciones, para asegurar un derecho real o el cumplimiento de obligaciones, que por sus especiales circunstancias no pueden todavía inscribirse o no son susceptibles de directa inscripción».

CAMPUZANO (7), precisando más el concepto desde el punto de vista formal, nos dice que la anotación preventiva es «un asiento principal que se practica en los libros del Registro, de carácter temporal, eventual y medial, y que tiene por objeto asegurar las resultas de un juicio, garantizar derechos ya existentes, pero que no son definitivos o son de cuantía indeterminada, o arbitrar un medio para que puedan inscribirse los títulos que adolezcan de defectos subsanables». Esta última parte de la definición de CAMPUZANO la considero poco afortunada, ya que la anotación por defectos ni subsana éstos ni permite, por sí sola, la inscripción del título cuando se subsane; lo que hace es retrotraer los efectos de la inscripción a la fecha de la anotación, asegurando, por tanto, el derecho anotado y luego inscrito contra los que se presenten en el Registro después de aquella fecha.

Como se observa, estas definiciones recogen la finalidad triple que según la Exposición de Motivos de la Ley de 1861 tienen las anotaciones preventivas.

DÍAZ MORENO, con gran sutileza, define las anotaciones—salvo las de títulos defectuosos que, según él, desencajan del concepto y debieran denominarse *preinscripciones* o *inscripciones condicionales* (8)—como «asientos del Registro en cuya virtud se obtiene sobre bienes inmuebles ajenos e inscritos una garantía transitoria para la realización de cualquier derecho personal o real, o para afianzar el cumplimiento de una sentencia de incapacidad, cuya garantía, sin cambiar la naturaleza jurídica del

(7) FERNANDO CAMPUZANO HORMA: *Elementos de Derecho Hipotecario*, Madrid, Reus, 1931, tomo II, pág. 9.

(8) Actualmente hay dos casos de inscripciones de carácter provisional: uno, el de las inscripciones practicadas al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en tanto no se haga constar en el Registro, por nota marginal, la publicación del edicto reglamentario, pues transcurridos tres meses desde la fecha de la inscripción será cancelada ésta de oficio si no constare la publicación. El otro es el que contempla el artículo 98 del Reglamento, novedad de la última reforma parcial del mismo, respecto a las inscripciones practicadas a falta de requisitos administrativos; dichas inscripciones deben ser canceladas a los dos años de su fecha si mediante nota marginal no se ha acreditado el cumplimiento del requisito administrativo que se omitió. Este precepto, que inicialmente parecía resolver el problema de la eliminación de trabas burocráticas en torno a la inscripción, ha quedado con el paso del tiempo (dieciséis años) inoperante o de escasa utilidad. Efectivamente, cuando la ley que ha impuesto el requisito administrativo establece la nulidad absoluta del acto o contrato celebrado sin su concurrencia, el Registrador tiene que denegar la inscripción, no puede practicar esa inscripción condicional, como el propio artículo reglamentario declara. Y actualmente son pocas las leyes que no penalizan con nulidad absoluta el acto o contrato celebrado sin su cumplimiento; ejemplo reciente lo tenemos en la Ley y el Reglamento para Inversiones Extranjeras en España.

derecho anotado, será eficaz para realizarlo sobre los inmuebles a que se refiera, contra créditos y derechos posteriores».

MORELL (9) considera a las anotaciones preventivas como «garantías reales de carácter provisional que se conceden por la ley para asegurar la efectividad de determinados derechos de obligación más o menos eventuales o la inscripción en su día de derechos reales imperfectos o no inscribibles de momento».

CASSO ROMERO (10) las define como «asientos provisionales del Registro que confieren a los interesados medios transitorios de defensa o protección de derechos personales o eventuales imperfectos de índole real sobre inmuebles».

LACRUZ BERDEJO (11) dice que son «... asientos transitorios destinados a atenuar el rigor de las apariencias librarias, a reservar eventualmente un rango al derecho *in fieri* y a prevenir en todo caso a quien consulta el Registro de la posible inexactitud originaria o sobrevinida, de los asientos principales o de la afección de la finca a determinadas responsabilidades».

Por último, ROCA SASTRE (12), retocando la definición de SÁNCHEZ ROMÁN, nos dice que la anotación preventiva es un «asiento principal, provisional y en general positivo, que se practica en los libros de inscripciones y que tiene por objeto asegurar las resultas de un juicio, garantizar un derecho perfecto pero no consumado o preparar un asiento definitivo».

He alargado deliberadamente las citas de definiciones para que se observe o se evidencie la dificultad del concepto de anotación preventiva. Cada tratadista consigna una diferente y podría seguir reproduciendo otras (ARAGONÉS, PANTOJA, etc.) a cuál más dispares. En lo único que hay coincidencia es que la anotación no responde a un fin unitario, igual; la diversidad de fines que trata de proteger es, a mi modo de ver, la mayor dificultad de su definición. Por todo ello opino que, para precisar

(9) J. MORELL Y TERRY: *Comentarios a la Legislación Hipotecaria*, Madrid, Reus, 1917, tomo III, pág. 10.

(10) IGNACIO DE CASSO ROMERO: *Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad*, Madrid, 1951, pág. 512.

(11) JOSÉ LUIS LACRUZ BERDEJO: *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*, Zaragoza, 1957, pág. 304.

(12) RAMÓN MARÍA ROCA SASTRE: *Instituciones de Derecho Hipotecario*, Barcelona, Bosch, tomo II, pág. 818. En la sexta edición, tomo II, pág. 831, la definición de la anotación tiene este tenor: «es el asiento extendido en los libros de inscripciones del Registro de la Propiedad, de carácter generalmente principal y caducable, cuyo objeto es la publicidad registral de situaciones inmobiliarias de contención judicial, de secuestro o prohibición judicial o administrativa de disponer y de títulos que por defectos subsanables o por otras circunstancias no pueden ser objeto de asiento de inscripción al que tienden, o bien que además tengan por objeto constituir una especial garantía registral».

el concepto, hay que partir de las ideas fundamentales de la relación jurídica-inmobiliaria y del Registro de la Propiedad inmueble.

APROXIMACION A SU FUNDAMENTO

El recurso de la anotación preventiva debe y tiene que existir en todo sistema registral evolucionado y de publicidad. Su importancia y función es evidente. Y si el sistema se caracteriza por una enérgica protección del contenido del Registro, a base del robustecimiento de los principios de fe pública registral e inscripción, su necesidad es imperiosa para detener los efectos radicales de dichos principios, en los supuestos que la ley determina.

Porque las inmunidades registrales, establecidas para la seguridad del tráfico de inmuebles y derechos reales, tienen su expresión más cabal cuando se trata de amparar al tercero que, ornado con la buena fe, confía en la exactitud de los pronunciamientos registrales. Y cuando en el Registro consta, mediante anotación preventiva, la preexistencia de un derecho en embrión, la reclamación contenciosa contra el titular registral, o cualquiera de las situaciones que pueden motivarla, sin ocasionar el cierre del Registro, el tercero no puede llamarse a engaño si su derecho, si su adquisición, cede en favor de aquel titular que obtuvo la anotación a su favor, con lo que exceptuaba la fe pública registral amparadora del primero. Si la anotación provoca el cierre del Registro, como sucede con cierta clase de estos asientos, durante la vigencia de la misma no puede surgir posterior interesado que resulte perjudicado, ya que no se inscribe ningún título traslativo del dominio o constitutivo de derechos reales por la propia fuerza de la anotación, a no ser que se apoyen en asientos anteriores a la anotación que provocó el cierre del Registro.

Creo que todo esto son conceptos elementales de nuestro sistema con los que todos debemos estar de acuerdo, pero no está de más repetirlos, ya que debido a su misma sencillez es fácil olvidarlos, con el consiguiente oscurecimiento del concepto. Entonces nos puede suceder, como decía GARRIGUES que acontecía con los actos de comercio y el Derecho mercantil, que los árboles no nos dejan ver el bosque.

Dentro de la variedad de situaciones jurídicas que se ofrecen en la realidad de la vida social, referentes a derechos no delimitados, no determinados, no conformados o simplemente provisionales o personales, la ley elige cuáles de ellos, revestidos de la forma de anotación preventiva, deben ingresar en el Registro de la Propiedad con el doble fin de su aseguramiento y publicidad. Por eso el número de anotaciones preventivas, que es limitado aunque amplio, valga esta falsa paradoja, responde al

sistema de *numerus clausus*. Sólo se practican las anotaciones preventivas que autorizan la Ley Hipotecaria, su Reglamento y otra cualquiera ley especial, en virtud de la remisión expresa que la propia Ley Hipotecaria establece en el número 10 de su artículo 42. Pues como dice LACRUZ BERDEJO (13) los supuestos de anotación preventiva los señala la ley. Es ella la que discrimina si una determinada relación es o no anotable. La susceptibilidad de anotación preventiva se determina mediante conceptos instrumentales o específicos con objeto de plegarse a las múltiples vicisitudes y variedad de las situaciones reales o cuasi-reales a que se pretende atender. De ahí la gran variedad de anotaciones preventivas y a la vez la claridad con que queda de relieve su *numerus clausus*.

De todas formas, aunque el legislador atienda a esos conceptos instrumentales o específicos, o a criterios de transitoriedad, indeterminación, aseguramiento, etc., para establecer el acceso al Registro en forma de anotación preventiva de un derecho o simplemente de un supuesto jurídico, digno de protección, parece algo vacilante e incorrecto dicho criterio; pues tenemos la experiencia de haber visto en sucesivas reformas hipotecarias la supresión de anotaciones preventivas (v. gr., la del cónyuge viudo por su legítima usufructuaria) o la creación de nuevas (v. gr., la anotación del derecho hereditario), que antes ingresaba en el Registro en forma de inscripción (inscripción del derecho hereditario *in abstracto*).

Por eso se puede decir, siguiendo a DÍEZ PICAZO (14), que en orden a derechos subjetivos o a actos o contratos a ellos referentes, su no acceso registral por la vía de inscripción, sino por el de anotación preventiva, depende del puro arbitrio del legislador, sin que esta manifestación nos cause extrañeza, ya que además de lo anteriormente expuesto sabemos que los redactores de la reforma reglamentaria dudaron si el llamado derecho de opción debía ingresar en el Registro de la Propiedad en forma de anotación preventiva o de inscripción, decidiéndose por esta última (art. 14 del Reglamento). E igualmente el arrendamiento, cuya inscripción bajo ciertos supuestos y con determinadas condiciones es per-

(13) JOSÉ LUIS LACRUZ BERDEJO: *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*, antes citado.

(14) LUIS DÍEZ PICAZO: «Las anotaciones preventivas», *Revista de Derecho Notarial*, 1966. Este autor define la anotación como «asientos registrales de vigencia temporalmente limitada, que enervan la eficacia de la fe pública registral en favor de los titulares de situaciones jurídicas que no son inscribibles». ROCA SASTRE dice, en relación con la definición de DÍEZ PICAZO, que más que definir lo que hace es fundamentar o justificar la existencia de la anotación, por lo que hay que precisar más. En mi opinión, es buena definición, puesto que si tenemos en cuenta la diversidad de tipos de anotación, o hay que definirla de manera descriptiva, como lo han hecho la mayoría de los tratadistas, o hay que comprimir el concepto y poner de relieve su fundamento primordial, como hace DÍEZ PICAZO.

mitida cuando por su carácter personal, su limitación temporal y su afectación posesoria podía haber sido objeto de anotación preventiva, si nos atenemos a los criterios legislativos.

Claro está que estos derechos de naturaleza personal, pero con repercusiones reales bajo ciertas circunstancias y con determinados requisitos, en sistema de inscripción, se prestan a mantener diferentes criterios para su acceso registral, bien en forma de inscripción o bien en forma de anotación preventiva. Pero salvando estas excepciones se puede explayar la siguiente aproximación al fundamento de la anotación:

Es el Registro de la Propiedad una institución que tiene por finalidad esencial la de hacer posible, eficaz y público el comercio de inmuebles y, por tanto, deben tener acceso a él todas las relaciones jurídicas que afectan a la propiedad inmobiliaria, constituyendo, transfiriendo, modificando o extinguiendo los derechos reales sobre la misma.

Pero hay ciertas relaciones jurídicas que si no afectan de modo actual e inmediato a las entidades registrales pueden, en un desenvolvimiento ulterior o mediato, repercutir en ellas y afectarlas evidentemente.

Las primeras, las que afectan de modo inmediato, son las inscribibles, las que generan derechos reales perfectos, de titulación perfecta o declaraciones judiciales de incapacidad relativas a la libre disposición de bienes del titular. Las segundas, las que pueden afectar en un desarrollo ulterior, pueden y deben ser dignas de la protección registral, sin que lleguen a alcanzarla en su plenitud, por circunstancias independientes de la voluntad del titular; por lo cual, para no poner en peligro su efectividad debido a su no inscripción y al juego de los principios del sistema, se hace necesario concederles una protección provisoria y relativa, por razones de tutela jurídica. Desde este aspecto, y siguiendo a Díez Pícazo (15), la anotación preventiva se nos presenta como una defensa contra la actuación tajante de la fe pública registral: su contenido sirve de advertencia al tercero para darle a conocer que su adquisición puede ser revocable, o por menos modificada.

Siguiendo nuestro análisis y después de lo dicho anteriormente surge el problema de determinar cuáles sean las relaciones jurídicas acreedoras de esa protección incompleta. Sintetizando las principales clases de anotaciones preventivas existentes en nuestro Derecho inmobiliario, podemos decir que son las siguientes:

- 1) Los derechos reales perfectos de titulación imperfecta.
- 2) Los derechos reales imperfectos.

(15) LUIS DíEZ PÍCAZO, *ob. cit.*

- 3) Los derechos reales perfectos y de titulación perfecta, pero de vida transitoria.
- 4) Los derechos personales con vocación a inmuebles o derechos reales determinados (los que se denominan *jus ad rem*).

Esto supuesto, son anotables y no inscribibles de momento dos grandes grupos de relaciones jurídicas, con lo cual comprimo más las diferencias y elimino clasificaciones:

Primero.—El integrado por relaciones jurídicas generadoras de un derecho real al que falta alguno de los supuestos necesarios para su inscripción, referentes ya a elementos civiles o registrales, ya al reconocimiento de la relación misma mediante una declaración judicial definitiva.

Segundo.—El compuesto por relaciones jurídicas generadoras de un derecho personal o de obligación al que se le adicionan ciertos efectos reales de carácter cautelar o preventivo o de garantía de tipo real accesorio.

La anotación no confiere a las relaciones jurídicas del primer grupo nada sustantivo, ajeno a la misma relación, salvo la garantía y anticipo parcial de sus futuros efectos registrales. Puede decirse que en estos casos la anotación preventiva pone en juego solamente el principio de publicidad formal, advirtiendo preventivamente a los terceros de la existencia de esas relaciones jurídicas de naturaleza real y de la posibilidad de que alcancen madurez registral y lleguen a inscribirse, y al mismo tiempo defendiendo al titular de dichas relaciones contra las consecuencias del juego de los principios registrales (arts. 32, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria), que le perjudicarían si no existiese constancia alguna de su derecho imperfecto en el Registro. Por eso CAPO BONAFOUS (16) dice que la anotación en este caso tiene como única función «*publicar sin constituer*», es decir, que dejan a la relación jurídica anotada en su mismo estado anterior, sin otro refuerzo que los beneficios de la publicidad.

En cambio, en las anotaciones del segundo grupo la relación jurídica causal generadora de un derecho obligacional se refuerza con un derecho accesorio de efectos reales, que es lo que realmente se anota en el Registro, pues en éste, como es sabido, no tienen acceso directo los simples derechos personales. Estas anotaciones, según frase del autor últimamente citado, «*publican constituyendo*», es decir, hacen efectivo el juego del principio de publicidad en cuanto sirven de advertencia a ter-

(16) EDUARDO CAPO BONAFOUS: «Apuntes sobre la anotación preventiva en el Derecho Hipotecario español», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, año 1933, páginas 196 y ss.

ceros y al mismo tiempo constituyen un nuevo derecho accesorio robustecedor de la relación jurídica obligatoria causal.

Con todo lo expuesto se puede intentar precisar un concepto genérico del asiento de anotación preventiva que sirva como definición general, diciendo que es un asiento principal y provisional, extendido en los libros de inscripciones, por el cual se hacen públicas y aseguran su eficacia ciertas relaciones jurídicas generadoras de derechos reales no inscribibles todavía o generadoras de derechos personales reforzados por la Ley con efectos reales accesorios.

Y desde el punto de vista de su fundamento, la anotación preventiva la definiría de esta manera: son arbitrios registrales para situaciones jurídicas interinas y anormales que excepcionan de la fe pública registral, asegurando a sus titulares.

CARACTERES COMUNES DE TODA ANOTACION EN NUESTRO SISTEMA

Dada la heterogeneidad de anotaciones reguladas por nuestra legislación, sólo cabe señalar unas cuantas características comunes a todas ellas.

En cuanto a características formales:

- a) La anotación es un asiento *principal*, como la inscripción y la cancelación, pero no definitivo como éstas, sino provisional por ser de duración temporal limitada. La ley señala los plazos de su duración según los casos.
- b) La anotación es también un *documento público* y fehaciente, en cuanto a sí misma, pero no se puede decir esto en cuanto a los derechos anotados que no son garantizados por la anotación.
- c) Es *pública*, en el sentido de la publicidad formal, que tiene justamente una de sus más efectivas aplicaciones en el mecanismo de la anotación preventiva.
- d) Es un asiento *medial* (BARRACHINA, CAMPUZANO), ya que no pone término al procedimiento registral, sino que sirve siempre de medio para un asiento posterior: bien de conversión en inscripción definitiva, bien de cancelación o bien de una inscripción derivada, como sucede en una inscripción de venta en subasta judicial a consecuencia de embargo anotado preventivamente, si bien

en estos casos también se practicará el asiento cancelatorio de la anotación.

Como características materiales:

- a) La anotación es *eventual*, puesto que por no referirse a derechos reales perfectos pueden en definitiva quedar sin efecto por no llegar a la perfección necesaria para su inscripción registral. El demandante que anota su demanda puede vencer en juicio y justificar en debida forma su derecho; pero puede ser desestimada su acción, absuelto el demandado y extinguirse su pretendido derecho. El que tiene un título defectuoso puede subsanar sus defectos o no hacerlo. El legatario anotante puede o no percibir su legado, etc. (17).
- b) La anotación *carece de sustantividad*, y no vale ni puede valer más que lo que valga el derecho anotado, que no se legitima por aquélla; pues la anotación se limita a asegurar temporalmente la posible efectividad del derecho anotado contra otros derechos posteriores (18).
- c) La anotación es en principio *transferible* a tenor del párrafo primero del artículo 20 de la Ley, pero sólo en realidad en ciertos casos de excepción.
- d) Es *prescriptible*, precisamente por su carácter de temporalidad, cuando transcurra el plazo legal de su duración, o cuando caduque o prescriba el derecho anotado.

PRECEDENTES DE LA ANOTACION

Según explícita confesión de los redactores de la Ley de 1861, el Derecho germánico sirvió de base para la introducción en nuestro sistema inmobiliario del mecanismo técnico de la anotación preventiva.

El sistema alemán conocía la anotación debido a que la rigurosa aplicación de los principios inmobiliarios imperantes en el sistema darían lugar a verdaderas expoliaciones, insolvencias voluntarias, por ejemplo, que

(17) En este sentido se pronuncia el artículo 206 del Reglamento Hipotecario, que ordena la cancelación de la anotación preventiva cuando ya no es necesaria por haber cumplido su finalidad aseguradora positivamente, o, por el contrario, cuando no haya surtido efecto.

(18) Para estudiar los efectos de la anotación (de embargo principalmente) sobre títulos anteriores no inscritos, véase ROCA SASTRE en sus *Instituciones de Derecho Hipotecario*.

repugnarían a la intuición jurídica popular y redundarían en descrédito del sistema, por lo cual admitieron los asientos provisionales para asegurar la eficacia de las acciones conducentes a modificar el estado registral y nacidas fuera del Registro. Antes del Código alemán se conocían las prenotaciones, en las que se inspiraron nuestros primitivos legisladores, las protestas, las defensas, las inhibiciones, etc., medios registrales todos de carácter preventivo (19). En el Código se admitieron dos clases de anotaciones: unas de origen real y rectificadoras, consistentes en asientos provisionales que protegen la inscripción de los derechos que tienen vida real y son opuestos a los que figuran inscritos en el Registro, y que por contradecir lo expresado por éste se denominan *contradicciones* (*Widerspruchen*); y otras, de origen obligacional y complementarias, que garantizan las acciones personales tendentes a inscripciones o cancelaciones registrales que se denominan *anotaciones* (*Vormerkungen*).

Ya se ha dicho que el término anotación preventiva fue introducido en nuestra legislación por la Ley de 1861, e inspirándose sus redactores en la prenotación del Derecho germánico. Sin embargo, según han puesto de relieve los estudiosos del Derecho hipotecario, la palabra anotación, en un sentido semejante al actual, fue empleada por una Pragmática de Pedro III en 1339, en la que se dispuso que en Cataluña se *anotasen* los bienes de los criminales para que no pudieran enajenarlos. Se habla también como precedente de la anotación preventiva, de la llamada procesalmente «vía de asentamiento», establecida por el Fuero Real, por virtud de la cual se ponía al demandante en posesión de los bienes litigiosos cuando era el demandado declarado rebelde, y la cual fue sustituida por el procedimiento en rebeldía.

Pero parece que el antecedente inmediato de las anotaciones preventivas, al menos de las judiciales, es la llamada *hipoteca judicial*, a la que expresamente se refiere la Exposición de Motivos de la primitiva Ley, al decir que «dando a la nomenclatura una importancia que no debe parecer excesiva cuando se trata de materias tan técnicas, ha creído la Comisión que a la denominación antigua de hipoteca judicial debía sustituir la de anotación preventiva para indicar aquellas prohibiciones de enajenar, cuyo objeto es que en su día la sentencia tenga ejecución cumplida».

(19) Véanse los estudios de don JERÓNIMO GONZÁLEZ sobre los antecedentes germánicos de nuestro sistema.

CLASIFICACIONES DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS

Por ser tan numerosas y de tan diversa índole las anotaciones preventivas admitidas por nuestras leyes, lo interesante es clasificarlas en grupos de características comunes, que permiten su más fácil estudio posterior.

Antes ha quedado expuesto que las anotaciones pueden dividirse, atendiendo a las relaciones jurídicas garantizadas, en dos grandes grupos:

- 1) Las que aseguran la eficacia de relaciones generadoras de derechos reales que no pueden inscribirse.
- 2) Las que aseguran la eficacia de relaciones generadoras de derechos personales o de obligación reforzados con efectos reales accesorios.

Atendiendo a las entidades registrales a que afectan, las anotaciones pueden clasificarse en:

- 1) Las que recaen sobre fincas y derechos determinados, como por ejemplo la del legatario de inmueble específico, la de demanda sobre la propiedad de una finca determinada, etc.
- 2) Las que recaen sobre cualesquiera fincas o derechos inscritos a nombre del obligado, como, por ejemplo, las de prohibición de enajenar o secuestro, las de demanda de incapacidad, etc.

En general, las anotaciones que garantizan derechos reales recaen sobre bienes o derechos determinados, y las que garantizan derechos de obligación recaen sobre bienes indeterminados del deudor.

Atendiendo a sus efectos registrales desde un punto de vista formal, pueden las anotaciones ser:

- 1) Convertibles en inscripciones, cuando son precursoras de inscripciones definitivas y surten, por anticipado los efectos de éstas.
- 2) No convertibles, cuando son aseguradoras de un derecho personal tutelado judicialmente o de la efectividad de ejecuciones judiciales o administrativas. Hay que hacer la salvedad que algunas de esta clase, aunque no se conviertan en inscripciones, pueden originar inscripciones derivadas.

La clasificación más usual y de carácter más práctico es la que las diferencia atendiendo al origen o fuentes de las mismas en:

- 1) Rogadas.
- 2) De oficio.

Según que se pida al Registrador la extensión de la anotación o que dicho funcionario deba practicarlas por sí mismo, en virtud de mandato legal o reglamentario. A su vez las rogadas se subdividen en:

- 1') Voluntarias o convencionales.
- 2') Judiciales.
- 3') Gubernativas.

El hipotecarista CAMPUZANO (20) hace una exposición muy completa de las de cada clase, a la que me remito para no extender en demasía este estudio.

Por último, la clasificación más técnica es la que CAPÓ BONAFOUS nos da en su trabajo «Apuntes sobre la anotación preventiva», y que es la siguiente:

- 1) Anotaciones de mera publicidad.
- 2) Anotaciones constitutivas.

Hay que convenir que esta clasificación es muy acertada y toda la diversidad de anotaciones encajan en alguno de los dos grupos. Ahora bien, me permito añadir un tercer grupo, que segrego de los dos anteriores, y así queda la clasificación más completa a mi juicio. Me refiero a las anotaciones que denomino *sustitutivas*, que son aquellas que tienen por principal misión hacer durante su vigencia las veces de una inscripción, de otra anotación, de una cancelación y de una nota marginal, para que si llegan a convertirse en esa clase de asientos definitivos surtan sus efectos desde la fecha de la anotación sustitutiva; y si se cancelan habrán servido de garantía del derecho anotado hasta su extinción.

A continuación expondré en un cuadro sinóptico, que recoge clara y sucintamente esta clasificación trimembre de las anotaciones preventivas legales y reglamentarias atribuidas a cada uno de los grupos con la cita del artículo legal o reglamentario que las autoriza:

(20) FERNANDO CAMPUZANO HORMA, *ob. cit.*

ANOTACION PREVENTIVA

De mera publicidad

De *demanda* = artículo 42-1.º de la Ley.
 De *secuestro* = artículo 42-4.º de la Ley.
 De *prohibición de enajenar* = artículo 42-4.º de la Ley.
 De *incapacidad* = artículo 42-5.º de la Ley.
 De *aprovechamiento de aguas por prescripción* = artículo 70 del Reglamento.
 De *suspensión de pagos, concurso o quiebra* = artículo 142 del Reglamento.
 De *derecho hereditario* = artículo 42, número 6 de la Ley.

Constitutivas..

De *embargo* = artículo 42, núms. 2.º y 3.º, de la Ley y 25 del Reglamento.
 De *legado* = artículo 42, núm. 7.º, de la Ley.
 De *créditos reñacionarios* = artículo 42, número 8.º, de la Ley.
 De *acreedores en adjudicaciones para pago de deudas en herencias, etc.* = artículo 45, párrafo 2.º, de la Ley.

Sustitutivas ...

De *inscripciones* = artículos 20, párrafo 3.º; 42, núm. 9.º, de la Ley, y también el 171, párrafo 2.º, de la Ley, y artículo 32, 3.º; 103 y 161 del Reglamento.
 De *anotaciones* = artículos 140, 2.º, y 164 del Reglamento.
 De *cancelaciones* = artículo 200 del Reglamento.
 De *nota marginal* = No es conveniente incluir esta clase, ya que si bien el artículo 163 del Reglamento habla de la nota marginal preventiva, ésta no es una propia anotación como lo son las tres anteriores.

CIRCUNSTANCIAS FORMALES DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS

Las anotaciones preventivas tienen unas circunstancias formales que son comunes a toda clase de ellas y otras que son especiales de cada tipo de anotación.

La forma común de la anotación es, en términos generales, la misma de la inscripción, por cuanto ambas son asientos principales que se extienden en el mismo lugar de los mismos libros registrales. Las inscripciones se numeran correlativamente con números ordinales, las anotaciones se designan con letras, según riguroso orden alfabético. Así el artículo 72, párrafo primero de la Ley Hipotecaria dice: «Las anotaciones

preventivas contendrán las circunstancias que se exigen para las inscripciones en cuanto resulten de los títulos o documentos presentados para exigir las mismas anotaciones». Y el artículo 372 de su Reglamento ordena que: «Los asientos relativos a cada finca se numerarán correlativamente, y si se tratare de anotaciones preventivas se señalarán con letras por riguroso orden alfabético».

RAMÓN DE LA RICA Y ARENAL critica justamente la norma contenida en el artículo 72 de la Ley Hipotecaria que he transcrito (21) diciendo que es poco feliz ya que concede cierta laxitud formal al asiento de anotación, que puede carecer de algunas de las circunstancias requeridas para la inscripción, si tales circunstancias no se contienen en el título generador de la anotación. Y tratándose de anotaciones de origen judicial aún llega a mayor grado la tolerancia legal, pues el artículo 73 (22), refiriéndose a anotaciones judiciales, concede mayor libertad formal.

Mi opinión sobre estos dos artículos de la Ley Hipotecaria es la siguiente: A las anotaciones preventivas de origen extrajudicial se les debe exigir las mismas circunstancias formales que a las inscripciones y con el mismo rigor, ya que no hay razón suficiente para lo contrario, salvo en las tomadas por defectos subsanables que como es lógico faltará el requisito por cuya falta se toman las mismas; en cuanto a las anotaciones de origen judicial puede y debe haber mayor laxitud y no exigir con rigor dichas circunstancias, pues aun teniendo en cuenta los principios hipotecarios, el interés de las partes litigantes y el propio prestigio de los Tribunales, es deber inexcusable de todo organismo público o privado coadyuvar a la recta administración de la justicia, soslayando en lo posible los defectos formales que puedan afectar a los mandamientos judiciales. Así lo tiene entendido la jurisprudencia de la Dirección General, que en varias Resoluciones ha considerado no ser defectos subsanables: la incompleta descripción de los inmuebles afectados por la anotación, la falta de expresión de circunstancias personales en los interesados y aun la omisión de algún otro requisito (23).

(21) RAMÓN DE LA RICA Y ARENAL: *Comentarios al Reglamento Hipotecario*, tomo II, pág. 209.

(22) El artículo 73 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo primero, dice así: «Todo mandamiento judicial disponiendo hacer una anotación preventiva expresará las circunstancias que deba ésta contener, según lo prevenido en el artículo anterior, si resultasen de los títulos y documentos que se hayan tenido a la vista para dictar la providencia de anotación».

(23) Son varias las Resoluciones de la Dirección General en esta línea; baste citar algunas de las más recientes. La de 28 de marzo de 1969 establece que no es defecto el no describir los linderos de la finca, objeto de la anotación, si ha sido identificada por el Registrador, dado lo dispuesto en los artículos 72 y 73 de la Ley Hipotecaria. La de 13 de julio de 1971 dijo no ser defecto la no expresión de circunstancias personales de los interesados en las anotaciones.

Tenemos, por tanto, que las anotaciones preventivas, en general, deben tener iguales circunstancias formales que las inscripciones. Pero además, según su clase, contendrán otras circunstancias que determina el artículo 166 del Reglamento Hipotecario para las siguientes especies de anotación: de embargo, de secuestro, de demanda, de concurso o quiebra, de prohibición de enajenar, de incapacidad de las personas, de legados, de créditos refaccionarios y de créditos que consten en escritura pública o por sentencia firme a favor de acreedores.

Sabiendo que pueden producir anotaciones preventivas documentos y mandamientos en los que no consten todas las circunstancias previstas para las inscripciones (arts. 72 y 73 de la Ley), es interesante determinar cuáles serán entonces las circunstancias esenciales de la anotación, es decir, las que han de expresarse para que sea válida. Esto lo resuelve el artículo 75 de la Ley Hipotecaria al expresar que «la anotación preventiva será nula cuando por ella no pueda venirse en conocimiento de la finca o derecho anotado, de la persona a quien afecte la anotación o de la fecha de ésta».

Ahora bien, estas tres circunstancias son de tal entidad que difícilmente es concebible su inexistencia. En efecto, si no se sabe la finca o derecho a que la anotación afecta, no será posible practicarla en el registro especial de una determinada entidad registral; si no se sabe la persona a quien afecta o favorezca, faltará la designación de titular, elemento personal básico de toda relación jurídica registral, y si no consta la fecha, como la anotación es temporal y muchas veces a plazo cierto, tampoco se podrá determinar su efectividad o duración, por lo que en ambos casos también será imposible practicarlas. Por todo ello, creo que existen otras circunstancias que pueden reputarse de esenciales, si bien a tenor de la disposición legal su falta no acarree la nulidad de la anotación, aunque parezca extraño. Si, por ejemplo, falta en el título anotable el importe de la responsabilidad que haya de asegurar la anotación o la expresión del objeto para el cual se extiende, deberá suspenderse la misma, pero en el caso de haberse anotado, según la Ley no sería nula la anotación, pero lo que sí parece es que sería ineficaz.

Es de advertir, respecto a la fecha de las anotaciones en cuanto a su propia duración temporal, que esta fecha es la de su práctica (24) y

(24) En cuanto a la caducidad de las anotaciones preventivas, el artículo 86 de la Ley Hipotecaria establece que: «las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de su fecha, salvo aquellas que tengan señalado un plazo de caducidad más breve...». Como casos de caducidad más breve se pueden citar: la anotación a favor del legatario que no lo sea de especie, que es de un año; las de defectos subsanables, que duran sesenta días; la del acreedor refaccionario, que caduca a los sesenta días de concluida la obra objeto de la refacción, etc.

no se retrotrae a la del asiento de presentación, la cual sólo se tiene en cuenta para su efectividad con arreglo a los principios del sistema. Y que, respecto a la cuantificación de los derechos asegurados, debe siempre expresarse el importe de la obligación que hubiere originado la anotación, sea de embargo o de secuestro o de crédito refaccionario. Lo que no es necesario en las anotaciones preventivas es la distribución de la responsabilidad entre los diferentes bienes anotados, aunque se pueda distribuir la responsabilidad entre dichos bienes y ser anotados con esa responsabilidad particular, según lo establece el artículo 167 del Reglamento Hipotecario.

ANOTACIONES DE SUSPENSION

Del mismo modo que cuando un título inscribible contiene defectos que impiden la inscripción se anota preventivamente, cuando un título anotable contiene defectos que impiden la anotación se *anota de suspensión*. Es decir, la anotación de suspensión es respecto a las anotaciones preventivas lo que la anotación preventiva por defectos subsanables es respecto a las inscripciones. Se refiere a casos de superposición de una anotación por defectos y otra anotación por cualquiera de las causas que pueden motivarlas.

Las anotaciones preventivas que se tomen por suspensión de otras anotaciones solicitadas en primer término se extenderán en la misma forma en que hubieran podido extenderse, en su caso, las principales, añadiendo que se suspende el asiento pretendido por existir defectos subsanables y expresándose cuáles sean. Estas anotaciones caducarán una vez transcurridos los plazos que establece el artículo 96 de la Ley (25); estos plazos son de sesenta días o, caso de prórroga judicial, ciento ochenta días si no se hubieren subsanado los defectos expresados.

Hay que advertir que también puede hablarse de anotaciones preventivas de suspensión, refiriéndose, como lo hace el Reglamento, a las tomadas por defectos subsanables que dan lugar a la «suspensión» de la inscripción; pero, para evitar confusiones, el uso generalizado denomina a éstas «anotaciones preventivas por defectos», y reserva la denominación de «anotaciones de suspensión» a las tomadas por defectos que determinan la suspensión de otra anotación preventiva.

Las anotaciones de suspensión tienen la calidad de *rogadas*, aunque procedan de mandamientos judiciales, puesto que si éstos son defectuosos solamente se extienden aquéllas si los interesados lo solicitaren; se ex-

(25) Así lo establece el artículo 169 del Reglamento Hipotecario.

ceptúan las de embargos por causas criminales, en cuyo caso se practicarán *de oficio*, sin necesidad de solicitud por parte de los interesados; también se exceptúan las anotaciones de suspensión por débitos a la Hacienda Pública, en la que el Estado tiene un interés directo.

Su forma y efectos, respecto al derecho anotable, son idénticas a las anotaciones preventivas por defectos, respecto al derecho inscribible.

Finalmente hay que tener presente que no siempre la omisión total de la descripción de las fincas sobre que recae una anotación constituye defecto que determine una anotación de suspensión. Cuando la anotación preventiva deba comprender todos los bienes de una persona, como en los casos de incapacidad y otros análogos, el Registrador anotará todos los que se hallen inscritos a su favor (26), y en las anotaciones que se practiquen se expresará aquella circunstancia, y refiriéndose, en cuanto a la descripción y cargas del inmueble, a las correspondientes inscripciones, según determina el artículo 171 del Reglamento.

CONVERSION DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS EN INSCRIPCIONES

Supuesto el concepto de la anotación preventiva, y en cuanto ésta asegura a veces derechos reales imperfectos o defectuosos, no inscribibles de momento, y otras veces derechos personales reforzados con algún efecto real, es evidente que con relación a los derechos asegurados pueden ocurrir dos cosas: o que desaparezcan y se extingan, o que se hagan firmes y definitivos, consolidándose por haberse perfeccionado o subsanado. En el primer caso la anotación preventiva garantizadora debe también extinguirse o caducar, procediendo su cancelación formal; en el segundo, por el contrario, procede su conversión en inscripción.

La ley, en su artículo 85, expresa esta doctrina con escasa fortuna. «La anotación preventiva se cancelará no sólo cuando se extinga el derecho anotado, sino también cuando en la escritura se convenga o en la providencia se disponga convertirla en inscripción definitiva». En este texto se habla de inscripción definitiva innecesariamente, pues bastaba referirse tan sólo a la conversión de la anotación en inscripción, sin calificativos, ya que en nuestro sistema la inscripción ha de considerarse siempre como un asiento definitivo (27). Y, lo que es peor, el texto supone

(26) Determinado así por el párrafo segundo del artículo 73 de la Ley Hipotecaria.

(27) También el Reglamento en su artículo 206, número 11.º, incide en el mismo error, o mejor, falta de precisión, pues dice que procederá la cancelación de la anotación preventiva si la anotación se convirtiere en inscripción definitiva a

que la anotación se cancela cuando se convierte en inscripción, siendo así que en tal caso, lejos de cancelarse, se le da al asiento una virtualidad y firmeza de que carecía: la forma registral provisional se convierte en forma definitiva. Lo cierto es que la anotación convertida no se cancela formalmente y que conserva cierta virtualidad: en el asiento de conversión (inscripción de referencia lo denomina el artículo 196 del Reglamento) se omiten bastantes circunstancias, porque ya constan en el de anotación, y la fecha de ésta es la que determina los efectos de aquél, conforme al artículo 70 de la ley, lo que prueba que la anotación tiene todavía subsistencia. Sólo en un sentido figurado, en el de que el asiento de anotación se sustituye por otro—por el de conversión—es admisible la doctrina legal.

Conviene observar también que no siempre la anotación se cancela por extinción del derecho anotado o por su conversión en inscripción, pues hay casos en los que al hacerse efectivo el derecho garantizado la anotación no se convierte en inscripción, sino que da origen a una nueva inscripción, como, por ejemplo, la de enajenación al mejor postor de la finca embargada; si bien, en estos supuestos, la anotación debe cancelarse, por haberse extinguido el derecho del acreedor anotante respecto a la finca anotada.

Es la conversión la operación registral por la que se da virtualidad y permanencia al derecho accidental y transitoriamente protegido por la anotación. La ley no regula de modo general esta operación, sino únicamente con relación a las conversiones de las anotaciones de legado (28) y de créditos refaccionarios, y sólo contiene la regla general del artículo 84 declarando la competencia para ordenar la conversión, a favor del mismo Juez o Tribunal que hubiere mandado hacer la anotación o el que le haya sucedido legalmente en el conocimiento del negocio que diere lugar a ella. El Reglamento desarrolla, en cambio, la doctrina general de la conversión (29).

La anotación preventiva podrá convertirse en inscripción cuando la persona a cuyo favor estuviere constituida adquiriera definitivamente el derecho anotado. Esta conversión se verificará haciendo una inscripción de referencia a la anotación misma, en la cual se exprese:

- 1.º La letra y folio, en su caso de la anotación.
- 2.º La manifestación de que la anotación se convierte en inscripción.

favor de la misma persona en cuyo provecho se hubiese aquélla constituido, o de su causahabiente, bien de oficio o a instancia de parte.

(28) Último párrafo del artículo 49 y también último del 64, ambos de la Ley Hipotecaria.

(29) Artículo 196 del Reglamento Hipotecario.

- 3.º La causa de la conversión.
- 4.º El documento en virtud del cual se verifique dicha conversión, si fuere necesario para practicarla.
- 5.º Referencia, en su caso, al nuevo asiento de presentación.
- 6.º Fecha y firma del Registrador.

No es ocioso advertir que la conversión ha de practicarse precisamente antes de haber expirado el plazo de vigencia de la anotación, o por lo menos dentro de este plazo ha de haberse presentado el título que produzca la inscripción de conversión, cuya fecha se retrotrae para todos los efectos a la de la anotación, o sea, a la de presentación del título anotado. La jurisprudencia de la Dirección General así lo tiene confirmado en diversas Resoluciones.

Del mismo modo que las anotaciones preventivas se convierten en inscripciones, las anotaciones de suspensión, motivadas por defectos subsanables, se convierten en anotaciones preventivas cuando los defectos se subsanan.

La operación de conversión, por consistir efectivamente en una inscripción, requiere, según el artículo 85 de la ley, que la equipara a la cancelación, escritura pública o providencia judicial, pareciendo que no es suficiente una solicitud, aunque por solicitud se hubiese constituido la anotación. Mas lo cierto es que las anotaciones de derechos reales perfectos de titulación imperfecta y las motivadas por obstáculos del Registro (falta de índices, imposibilidad del Registrador, falta de previa) se convierten en inscripciones, sin necesidad de escritura ni de mandato judicial, sino unas veces de oficio y otras mediante la simple presentación de un documento complementario indispensable. El artículo 197 del Reglamento dicta cinco reglas para la conversión de las anotaciones en otros tantos casos. Así tenemos que las anotaciones por defectos subsanables se convertirán mediante los documentos acreditativos de la subsanación o los correspondientes documentos complementarios. La tomada por imposibilidad del Registrador se hará de oficio tan pronto hubiere cesado la causa o desaparecido el obstáculo que la motivó. La del legatario de bienes inmuebles determinados propios del testador, mediante la escritura pública en que conste la entrega del legado o, en su defecto, la resolución judicial correspondiente. La del legatario de rentas o pensiones periódicas mediante la escritura de partición en la que se le haya adjudicado el inmueble gravado por la pensión; en su defecto, la correspondiente escritura pública otorgada por el heredero o legatario gravado y el pensionista, o en su caso la sentencia recaída en el juicio declarativo o en el incidente de juicio de testamentaría. Y por último, si se trata de anotacio-

nes a favor de acredores refaccionarios, se presentará la escritura pública otorgada por el acreedor y el deudor o en su defecto la sentencia recaída en el juicio a que se refiere el artículo 95 de la ley.

Cuando se trata de anotaciones subordinadas, o sea, las practicadas como consecuencia de la transferencia del derecho anotado, cuya sucesiva transmisión, en los casos que es posible, determina sucesivas anotaciones, la conversión en inscripción de la primera anotación, o anotación-base, determina la conversión de todas las derivadas.

RAMÓN DE LA RICA Y MARITORENA

Registrador de la Propiedad